



SEZNAMTE SE:  
NOVÉ  
PŘEDSTAVENSTVO  
A KONTROLNÍ  
KOMISE  
SČMBD

DLUŽNÍCI  
STÁLE DOKOLA

ZDRAVÍ  
V OHROŽENÍ  
Z ÚTROB DOMU

SOCIÁLNÍ BYTY  
Z ŘÍŠE SNŮ

ČEŠI A TEPELNÝ  
KOMFORT

SPOTŘEBA VODY  
POD KONTROLOU

TEPELNÉ  
ČERPADLO  
A VELKÝ PANELÁK

TEPLÁRNY  
JSOU PŘIPRAVENÉ  
ZAČÍT TOPIT

NÁJEMNÍ BYT  
A TRVALÝ POBYT

CO JE PŘIMĚŘENÉ  
BYDLENÍ?



ZÁBRADLÍ | ZASKLENÍ | ALTÁNY

## Prostor pro život

jednoduchá manipulace  
bezpečný provoz  
snadná údržba  
komplexní řešení

# Zhodnocují se vám peníze ve „fondech oprav“?



## Běžný účet

- Speciální zvýhodněný účet pro bytová družstva a společenství vlastníků
- Běžné transakce a platební karta ZDARMA
- Pojištění vkladu do výše ekvivalentu 100 000 Euro

## Termínovaný vklad

- Fixní úroková sazba po celou dobu uložení
- Výše úrokové sazby podle vybrané doby vkladu
- Možnost předčasného výběru až 20 % úločky bez sankce
- Pojištění vkladu do výše ekvivalentu 100 000 Euro

0,85% až 3,1%

## Jak optimálně rozložit finanční prostředky SVJ / BD?

### Modelový příklad zhodnocení 3 milionů korun za 10 let

	Varianta I.	Varianta II.	Varianta III.
Předpokládané využití finančních prostředků SVJ / BD	Vše na běžném účtu	Šetříme na nová okna (plánujeme za 5 let)	Šetříme na novou střechu (plánujeme za 10 let)
Příkladové rozložení finančních prostředků SVJ / BD (3 000 000 Kč)			
<b>Běžný účet</b>			
Sazba 0,85 % p.a.	3 000 000 Kč	600 000 Kč	600 000 Kč
<b>Termínovaný vklad</b>			
5 let / sazba 2,4 % p.a. *	0 Kč	2 400 000 Kč	1 000 000 Kč
10 let / sazba 3,1 % p.a. *	0 Kč	0 Kč	1 400 000 Kč
<b>Celkové zhodnocení</b>	<b>224 702 Kč</b>	<b>289 740 Kč</b>	<b>515 840 Kč</b>

\* Úroková sazba v případě připsání úroků na konci doby vkladu.

Poznámka: Modelový výpočet je záměrně zjednodušený. Počítá s tím, že u vkladu na BÚ se úročí (kapitalizují) i k jistně připsané úroky. Výpočet zahrnuje daň z úroků ve výši 15%.

Pro více informací nás kontaktujte na **+420 800 888 009**  
Kompletní seznam Regionálních specialistů firemního bankovníctví  
najdete na webu banky – <https://www.creditas.cz/firma/kontakty>

**BANKA CREDITAS**

Chtějte víc od svých úspor

- **Poslankyně hnutí ANO Eva Fialová se rozhodla, že bude dočasně poznávat život v sociálně vyloučené lokalitě jako jedna z obyvatel takového ghetta.**
- **Jana Maláčová nocovala u poslankyně Evy Fialové v sociálně vyloučené lokalitě v Předlicích. Setkali se tady také s několika místními obyvateli.**
- **Litvínovský zastupitel Petr Globočnický začal před několika týdny zlepšovat zchátralou vilu na sídlišti Janov. Už ho vykradli.**

Vybral jsem na úvod dnešního sloupku tři novinové ukázky z otištěných článků na téma nepřizpůsobiví a život s nimi, nebo lépe – vedle nich. Zatím co pokus o bydlení v Janově zastupitele Petra Globočnického sledujeme pravidelně, o půlroční „stáží“ poslankyně Evy Fialové, která má pronajatý byt v Předlicích jsme se (alespoň já) dozvěděli až z reportáže, která vznikla na základě jednoho přenocování ministryně práce a sociálních věcí Jany Maláčové právě u Evy Fialové v Předlicích. Mohlo by se zdát, že konečně je o vyloučené lokalitě ze strany politiků zájem. No, o nějaké přenocování se snahou poznat z krátkodobého pobytu problematiku soužití s nepřizpůsobivými lidmi, mimo jiných, učinil před lety i Ministr pro lidská práva ČR Michael Kocáb. Zahrál si tam na kytaru a dokonce hudební nástroj tamním posluchačům daroval. Co z toho plyne?

Reálně nic. Politiků, kteří tyto lokality navštívili, je dlouhá řada. Přišli, viděli...nezvítězili. Na straně druhé, od zastupitelů inkriminovaných měst a obcí politici dostali velmi podrobné materiály se zkušenostmi i návrhy na řešení. Z našeho pohledu připomenu Desatero, které vypracovalo SBD Krušnohor se svými kolegy z ostatních severočeských bytových družstev a prosazovalo prostřednictvím otevřených dopisů, předaných fasciklů s dokumenty i premiéru Babišovi.

Píšeme o tomto tématu už několik let. A musím, ač nerad, konstatovat, v letech minulých se mnohde tvářili, že se jich to netýká. Jenomže: zatímco v roce 2006 bylo chudinských domů, ulic a čtvrtí kolem tří stovek, loni jich existovalo už 606. Ghetta jsou ve 297 městech a obcích, žije v nich až 115 tisíc lidí. V roce 2006 to bylo 80 tisíc. Tolik statistika, která sice nudná je, ale má cenné údaje. A těch údajů o zvětšujícímu se problému vyloučených lokalit, sociálního bydlení, obchodu s chudobou a kdo ví co ještě je už tolik, že před politiky narostla z těchto problémů taková hora (velehora), že si s ní nevědí rady. Vyšplhat kousek a pokusit se alespoň založit „základní tábor“, ze kterého by mohli další politici v následujících volebních obdobích pokračovat výše a blíže k řešení, to chce najít společnou řeč, jak se s oblibou říká: napříč politickým spektrem. Tato varianta neexistuje. Každá politická strana se snaží prozkoumat „velehoru“ sama a chce nalézt svoji cestu na vrchol. Ze severu, jihu, zleva, zprava. Možná někteří čekají, že je na vrchol dostane nějaký dron.

Ministryně Maláčová o svém poznatku z přenocování ve vyloučené lokalitě informovala poslance. Prohlásila, že jde o časovanou bombu, a že situace před deseti lety v Ústeckém kraji, nebyla anomálie. Proto připravuje patnáct opatření proti chudobě. (Mostecká výzva měla bodů jen deset!) A dodává: „Proto se do 15 opatření proti chudobě musí zapojit všechna ministerstva. Hygiena má pravidelně kontrolovat i nepořádek! Zároveň ti, kdo berou dávky, musí hledat práci a posílat své děti do školy. Všichni, a přece děti nejvíc, si zaslouží lepší startovací čáru a šanci na lepší život“.

Její slova zní razantně. Ostatně jako vždy. Teď záleží už jen na tom, kolik těch patnáct připravovaných opatření proti chudobě bude stát. Je docela možné, že boj proti chudobě může do chudoby „poslat“ nás všechny. Pokud tedy nebudeme mít v dalších letech státní rozpočet jako Spolková republika Německo.

Trochu vážně na vážné téma Vít Špaňhel

## bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XV

### Vydává

Artedit, spol. s r. o.

### Vedoucí redaktor

Vít Špaňhel  
e-mail: vit.spanhel@seznam.cz

### Redakční rada

mediální komise SČMBD

### Grafická příprava, zlom

Artedit, spol. s r. o.

### Tisk

Tisk Horák, a. s.  
Ústí nad Labem

### Adresa redakce

bytová družstva –SVJ –  
správa domů  
Podolská 50, 140 00 Praha 4

### Vedoucí inzerce

Vít Špaňhel  
e-mail: spanhel@voccz.cz

ISSN 1805-4919

MK ČR E 18870  
ze dne 19. 3. 2009

**Rozšiřování časopisu**  
SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

*Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.*

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT  
STANOVISKO SČMBD

**NAJDETE NÁS NA**  
**www.scmbd.cz**

### PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

#### ZA 150 Kč

Pro bytová družstva sdružená pod SČMBD a pro majitele bytů, kterým tato bytová družstva vedou správu majetku.

#### ZA 270 Kč

Pro bytová družstva, majitele bytů a SVJ, kterým neprovádí správu jejich bytů bytová družstva sdružená pod SČMBD.

#### ZA 375 Kč

Pro firmy či jednotlivce, kteří nejsou zahrnuti ve dvou předchozích skupinách.

*Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.*

### Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE:.....

MĚSTO, PSČ:.....

TEL./FAX:.....

IČO: ..... DIČ:.....

E-MAIL: .....

150 Kč

270 Kč

375 Kč

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:  
spanhel@voccz.cz

**Číslo 5 vyšlo v říjnu 2019,**  
**následující číslo vyjde v prosinci 2019**

# Představenstvo SČMBD 2019–2023



*Ing. Vysloužil Jan,  
předseda SČMBD, ředitel SBD Škodovák Plzeň*



*JUDr. Šiška Otakar  
1. místopředseda SČMBD, SBD Přerov*



*JUDr. Příkopová Pavla,  
místopředsedkyně SČMBD, ředitelka ÚR BD pro střeđočeskou oblast*



*Ing. Benátský Libor,  
SBD Družba Brno*



*Ing. Duchtík Antonín,  
SBD Budovatel Zlín*



*Ing. Kohoutek Miroslav,  
ředitel ÚR BD pro východočeskou oblast  
Hradec Králové*



*Ing. Kuča Petr,  
SBD Hlubina Ostrava-Zábřeh*



*Ing. Sojka Jaromír Ph.D.,  
SBD Šumperk*



*Ing. Válek Dalibor,  
OSBD Bruntál*



*Ing. Veškrna Zdeněk,  
SBD Třebíč*



*Ing. Zajíč Zdeněk,  
SBD PED Praha 7*



*JUDr. Kvasnička Ladislav,  
SBD Dyje Břeclav*



*Mareš Jan,  
SBDO Průkopník Varnsdorf*



*Matějka Miroslav,  
OSBD Liberec*



*Mečl Jan, ředitel ÚR BD pro západočeskou  
oblast Plzeň*



*Ryba František,  
SBD Krušnohor Most*



*Šimák Pavel,  
SBD Tábor*

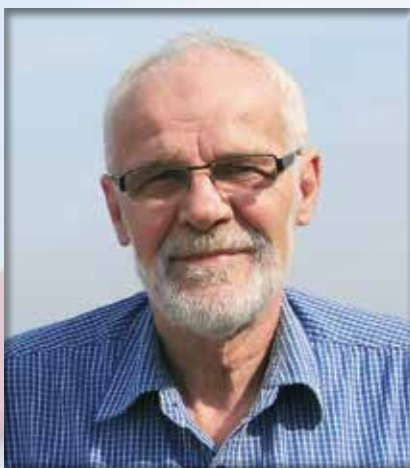


**SČMBD**

# Kontrolní komise SČMBD



*Peterka Radovan,  
předseda KK, SBD Rozvoj Opava*



*Tvrdý Josef,  
místopředseda KK, SBD Chomutov*



*Ing. Hlaváč Drahomír,  
SBD Slovácko Uherské Hradiště*



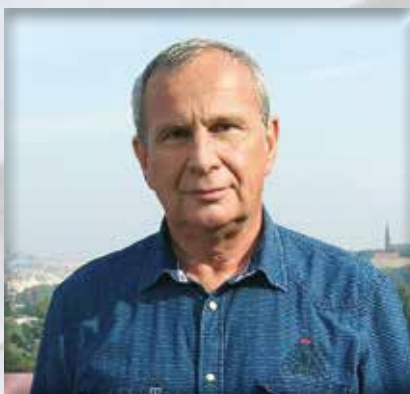
*Ing. Karpíšek Stanislav,  
SBD Bižuterie Jablonec nad Nisou*



*Kubů Roman, DiS.  
SBD Milevsko*



*Ing. Koutníková Dana,  
SBD Mír Brno*



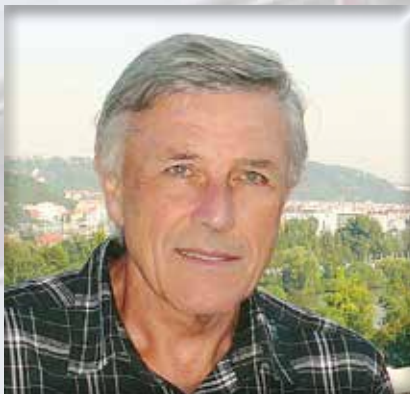
*Ing. Lukeš Jan,  
BD Trávníky Otrokovice*



*Ing. Vltavská Markéta,  
SBD NH Ostrava*



*Jindřich Nepevný,  
SBD Area Praha*



*Josef Mlateček,  
SBD Hradec Králové*



*Prokop Václav,  
SBD Život Mariánské Lázně*

# Slovo předsedy



## Vážené kolegyně a kolegové,

období prázdnin a dovolených uteklo jako voda a máme tady podzimní vydání našeho časopisu. Přesně před rokem jsem vás poprvé informoval o petici SČMBD za posílení práv BD a SVJ, která vznikla na popud moravské rady a podepsalo ji cca 48 tis. našich členů. O jejím dalším osudu jsem vás pak průběžně informoval v lednovém, březnovém a květnovém čísle. V prázdninovém období se petice, kterou jsme předali dnes již bývalému ministrovi spravedlnosti Kněžínkovi v lednu 2019, dostala k veřejnému slyšení před členy Petičního výboru poslanecké sněmovny. Před projednáváním pro nás zásadních novel občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích jsme veřejné slyšení uvítali jako možnost, jak poslance Petičního výboru seznámit s problémy, na které petice poukazuje a také jako příležitost uvést na konkrétních případech, jaké problémy současná nedokonalá legislativa způsobuje BD a SVJ v praxi.

Zahájení veřejného slyšení provedla jeho předsedkyně, poslankyně za hnutí ANO Helena Válková, bývalá ministryně spravedlnosti ve vládě Bohuslava Sobotky. Paní poslankyně si prošla procesem ustavení právní formy společenství vlastníků na vlastní kůži a tak problémům, na které petice poukazuje, velmi dobře rozumí. Po zahájení se slova ujal zpravodaj petice, poslanec Stanislav Blaha. Jeho zpráva se věnovala výhradně problematice vypořádacího podílu, který ale vůbec nebyl předmětem petice. Jeho vystoupení proto nejdříve v zástupcích svazu a následně i v přítomných poslancích vyvolal nemalé rozpaky, jak se vzniklou situací naložit. Jak se v průběhu diskuse ukázalo, chybu způsobili pracovníci ministerstva spravedlnosti, kteří místo petice předložili poslancům jeden z mnohých písemných materiálů zpracovaný právníky svazu, který se věnoval právě vypořádacímu podílu. Za toto nedorozumění, ačkoli jej ona sama nezpůsobila, se paní předsedkyně Válková všem omluvila. Něco takového se prý v historii petičního výboru stalo poprvé.

Jednání s poslanci Petičního výboru nakonec trvalo celé dvě hodiny, které jsme mohli využít k prezentaci sva-

zu a bytových družstev jako zkušených správců bytových a nebytových prostor v ČR s dlouhou tradicí. Rovněž jsme deklarovali ochotu a připravenost družstev zahájit novou družstevní výstavbu, která by alespoň částečně pomohla nasytit hladový trh s dostupným bydlením. Poslanec Blaha se přihlásil k úkolu zpracovat v součinnosti s naším svazem novou zprávu pro poslance Petičního výboru a v současné době se již domlouvá termín pokračování veřejného slyšení.

Na jednání zazněla z úst zástupců MMR pro nás zásadní informace, která se týkala připravované koncepce bydlení v ČR do roku 2030. Podle ní by měla být jedním z pilířů nové koncepce družstevní výstavba.

V předchozím čísle jsem se zmínil o navázání užší spolupráce se svazem podnikatelů ve stavebnictví. Prvním výsledkem této spolupráce byl kulatý stůl na téma dostupného bydlení, který se konal 17. 9. 2019 v Kongresovém sále výstaviště PVA EXPO Praha Letňany jako součást doprovodného programu veletrhu For Arch. Vedle zástupců ze svazu podnikatelů ve stavebnictví jsme mohli s přítomnými představiteli Svazu měst a obcí ČR a s 1. náměstkem primátora hlavního města Prahy diskutovat o možnostech, jak zajistit dostupné bydlení, o družstevním bydlení jako šanci do budoucnosti, nájemním bydlení, o společných projektech družstev a měst a roli měst při zajištění dostupného bydlení.

Je nesporné, že nedostatek bytů na trhu a jejich vysoké ceny výrazně omezují dostupnost bydlení. V průběhu diskuze jsme si však uvědomili, že dostupné bydlení velmi často zaměňujeme s levným bydlením, což je ale jen jeden úhel pohledu na tuto problematiku. Je otázkou, zda existuje jediná a zaručeně správná definice dostupného bydlení. Uvidíme, jak si s tímto problémem poradí připravovaný zákon o dostupném bydlení.

Pro nás bylo na této akci velmi potěšující zjištění, že přítomní zástupci měst a obcí, podnikatelů i bank vnímají družstevní výstavbu a bytová družstva obecně jako velkou příležitost, což je při hledání cesty z bytové krize pro všechny jenom dobře.

# Problém – dlužníci – stále živý



Přes petici, kterou podepsalo čtyřicet osm tisíc lidí bydlících v družstevních domech a SVJ, kterou předal předseda SČMBD bývalému ministru spravedlnosti, zůstávají požadavky v ní uvedené, nevyslyšeny. Proto vítáme skutečnost, když o tomto problému píší i jiné tiskoviny. Na otázky odpovídal Jan Vysloužil a na skutečnost, že jde o problém i v hlavním městě Praze, upozornil Martin Kroh ze Správy bytových domů Praha.

Ničí společné prostory a hlavně neplatí za teplo a teplou vodu. Dopláčet to musí sousedé. Podle bytových družstev a společenství vlastníků jednotek jsou tyto problémy se sousedy stále častější, a žádají proto větší pravomoci. Petici už podepsalo přes 48 tisíc lidí. Zbavit se problémového souseda trvá kvůli vleklým soudním sporům dlouhá léta. Během té doby můžou jeho dluhy vyšplhat na stovky tisíc, které pak spadnou na ostatní obyvatele domu.

*Jeden příklad za všechny. „Měli jsme tu dlužníka, který po sobě zanechal dluh 300 tisíc korun,“ říká předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil.*

*Zbavit se tohoto člena bytového družstva trvalo dlouhých pět let. Během nich nezaplatil ani korunu. Zákon umožňuje dát výpověď z nájmu u družstevního bydlení jen podle předepsaného postupu, musí mu například předcházet upozornění. Pokud se neplatí proti vyloučení odvolají, projednává se to nejprve na shromáždění delegátů, případně až u soudu.*

*Jak Vysloužil dodává, bývají družstva vnímána zpravidla jako ti špatní, když se k vyloučení člena odhodlají. „Byli jsme stavěni do pozice zlé právnické osoby, která chce vyháňet dlužníka na ulici. Ale tak to není. Ten člověk dlužil 300 tisíc. Lidé v domě to věděli a v podstatě říkali, že ty služby platí za něj. On se myje, topí, vaří si a my to za něj platíme,“ popisuje nářky obyvatel domu Vysloužil.*

*Dlužníci navíc vědí, co neplatit. Kdyby například nezaplatili za elektřinu spotřebovanou ve svém bytě, dodavatel by je od ní jednoduše odstříhl. Neplatí tak teplo, teplou vodu*

*a poplatky, které jdou na náklady spojené s užíváním společných prostor domu, což mohou „beztrestně“. Nehrozí jim, že jim přestane téct teplá voda.*

## Chceme mít mezi věřiteli přednost

Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek nyní požadují, aby získali vyšší prioritu ve chvíli, kdy na dobývání dluhu konečně dojde. Ti, kdo neplatí za bydlení, totiž mají většinou dluhy i jinde. V exekučním a insolvenčním řízení však dostávají přednost jiní věřitelé než bytová družstva a společenství vlastníků. Podle svazu tak na ně většinou ve vymáhacím řízení nezbyvá vůbec nic. Požaduje proto, aby družstva patřila k těm, jejichž pohledávky jsou spláceny prioritně.

Ministerstvo spravedlnosti však tvrdí, že není pravda, že by na družstva v rámci insolvence nic nezbylo. Navíc chce být při provádění změn opatrné. „Při řešení tohoto problému se dostáváme do neřešitelné otázky, které věřitele uspokojit před jinými věřiteli. Vždycky musíme brát v potaz, že na základě toho mohou být kráceni další věřitelé, například věřitelé výživného a tak dále. Tyhle změny je potřeba velmi důkladně vážít,“ vysvětluje Jakub Sosna z ministerstva spravedlnosti.

## Místo nové střechy úhrada sousedova dluhu

Část dluhu, kterou se nepodaří vymocit, tedy spadá na družstvo. A jelikož to nesmí generovat zisk a dělat si rezervy, ke splacení tak většinou sáhnou pro peníze z fondu oprav. Tyto



prostředky pak pochopitelně chybí například na opravu střechy nebo rozvodů. „Druhá extrémní varianta, pokud nejsou peníze ve fondu oprav, je ta, že dluh budou muset lidé fyzicky zaplatit. Vydělí se to počtem bytů v daném domě a dopadne to na všechny vlastníky a nájemníky,“ říká Vysloužil.

Výše uvedený příklad pro sousedy neplatiče nedopadl ještě tak katastroficky, neboť jsou součástí družstva o 130 vlastnících. Pro takhle velké společenství není tak problematické podobný dluh uhradit. Stát se to v družstvu, jehož součástí je jenom jeden dům o pár bytech, následky by mohly být horší. „Čím menší družstvo, tím větší potenciální problém. Pokud by tento dlužník byl v bytovém družstvu, která čítá 20 bytů, tak by to byl zásadní problém,“ vypočítává Vysloužil.

Mohlo by to vést i k situaci, která podle Vysloužila už v některých družstvech zejména na severu republiky nastává. Aby dodavatel zatlačil na bytové družstvo či společenství vlastníků, se kterým má uzavřenou smlouvu a které kvůli neplatičům nemá na uhrazení celé faktury, na část dne odpojí celý dům od tepla. „Dodává třeba teplo ráno a večer, přes den nikoliv. Toto už jsou skutečně případy z praxe. Tam potom nezbyváá jiná možnost, než že se řádně platíci seberou a zaplatí dluhy i za neplatiče,“ říká Vysloužil.

A není to problém jen chudších regionů. Podle Martina Kroha ze Správy bytových domů Praha je právě vymáhání dluhů jedním ze dvou hlavních věcí, co trápí předsedy bytových společenství v hlavním městě.

Na sněmovním petičním výboru, který se podpisovou akcí občanů zabýval, vyjádřila pochopení pro bytová družstva rovněž poslankyně Helena Válková (ANO). „Vím, že jde o právní nedostatky. Zákonná úprava takovým lidem dává fantastickou možnost znepříjemnit druhému život,“ prohlásila.

### Neplatí a vykopávají vchodové dveře

Neplatiči často znepříjemňují život sousedům také svým chováním. To je koneckonců druhý z problémů, které Kroh vyzoroval u předsedů v pražských domech. „Druhou věcí je používání společných částí domu. To je poměrně těžká disciplína,“ říká Kroh.

Ne všichni se ke společným prostorům v domě chovají tak, jak by si ostatní představovali. Jde však také o dodržování nočního klidu, který ne všichni respektují. „Většinou to bývají nezaměstnaní, kteří ruší noční klid, což vyplývá z požívání alkoholických nápojů a užívání drog. Krajní záležitostí je, když začnou poškozovat majetek. Když se třeba nemohou dostat do domu, tak prokopnou vchodové dveře, ničí společný majetek, výtahy,“ popisuje Vysloužil.

Ani v takovém případě není lehké se takového souseda v rámci bytového družstva zbavit. Situace je obdobná jako u dlužníků. Ještě o něco komplikovanější je to v případě společenství vlastníků jednotek. Společenství potřebuje dva pravomocné rozsudky - v prvním soud vyzve majitele bytu, aby zanechal svého nevhodného chování, až v rámci druhého soudního líčení lze požadovat vyklizení a nucený prodej jeho bytu.

Spaz požaduje, aby stačil pouze jeden rozsudek. To nakonec uznává i ministerstvo spravedlnosti. „Do budoucna by nemuselo být nutné, aby se toho docílilo, což se nyní prakticky neděje, vést dvě soudní řízení, ale mělo by to být




jedno soudní řízení, jehož výsledkem by byl nucený prodej,“ připouští Jakub Sosna z legislativního odboru ministerstva.


Spaz chce i další změny zákonů, které by posílily pravomoci družstev. V ideálním případě by měly být součástí novely občanského zákona a zákona o obchodních korporacích, kterými se bude v září zabývat sněmovna. Požadují například, aby mohla v ojedinělých případech zakázat prodej či pronájem bytu konkrétním lidem.

— INZERCE —

Renovační těsnění pro plastová okna a dveře

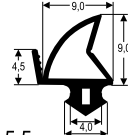


Těsnění zavřené

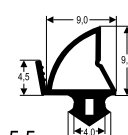


Maximální rozsah nastavení

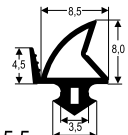
Určeno pracovníkům z oblasti servisu, renovace, montáže a výroby oken a dveří



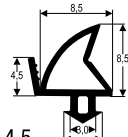
5,5  
Profil SP 4189



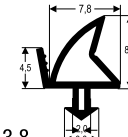
5,5  
Profil SP 4384



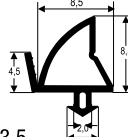
5,5  
Profil SP 4314



4,5  
Profil SP 4246




3,8  
Profil SP 4289



3,5  
Profil SP 4385

Akce pro IV. Q na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz) v 16 stránkovém InfoOkentěs č.5/2019



**OKENTĚS**  
pro řemesla a obchod

**Valašské Meziříčí • Brno • Praha • Žilina**  
aktuální ceny, novinky, akce a katalogy  
žádejte na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz)

## O staré garáže je zájem, prodávají se za statisíce

Rostoucí počet aut a s ním související nedostatečný počet míst k parkování výrazně ovlivňuje i ceny starých garáží jak ve velkých, tak i menších městech. Poptávka po nich totiž převyšuje nabídku a kupující jsou za ně ochotni dát i statisícové částky.

Typické řady garáží v minulosti vznikaly poblíž budovalých městských sídlišť po celé republice. Dodnes tak majitelům slouží především k zaparkování jejich vozidel, ale i k uskladnění nepotřebných či sezonních věcí. I přesto, že vzhled jak samotných garáží, tak jejich okolí není většinou nijak vábný, jedná se o velmi lukrativní zboží.

Důvod je prostý, rok od roku roste počet aut, v mnoha rodinách vlastní i více než jedno, a míst k parkování nepřibývá.

### V Praze za garáž i půl milionu

V Praze je nedostatek garáží velmi výrazný. „Téměř každá rodina dnes vlastní dvě auta a k tomu je třeba připočítat zavádění parkovacích zón. Poptávka po garážích a parkovacích stáních v poslední době výrazně roste a s ní i jejich ceny,“ uvedl Jan Martina ze společnosti M&M Reality.

Jako příklad uvedl staré garáže na Praze 4 v okolí Budějovické ulice. Před třemi lety se jedna garáž prodávala za zhruba 250 tisíc korun, v současné době je cena dvojnásobná, kupující za ni zaplatí až půl milionu.

Alternativou ke starým řadám garáží jsou podzemní parkovací stání, která jsou součástí developerských projektů. Jejich cena se pohybuje v závislosti na tom, kde projekt vyrůstá, zda tzv. na zelené louce, v původní zástavbě, či dokonce v historickém centru města, kde je komplikované vybudovat podzemní prostory. Nejčastěji se pak cena garážových stání v nových developerských projektech v Praze pohybuje v rozmezí od 300 do 400 tisíc korun.

### Drahe garáže i v Brně a dalších městech

Poptávka po garážích roste i v Brně, kde se ceny starších garáží v závislosti na velikosti a lokalitě pohybují v rozmezí od 350 do 450 tisíc korun. Za parkovací stání v bytových domech pak lidé zaplatí kolem 350 tisíc korun.

I v Plzni je nedostatek míst k parkování. „Parkovacích míst je méně než automobilů. Kdykoliv máme v nabídce garáž za běžnou cenu, což dnes znamená v rozmezí od 200 do 250 tisíc korun, velmi rychle se prodá. Zájem ze strany kupců je opravdu velký,“ doplnil Tomáš Hrouda ze společnosti M&M Reality.

Na severu Čech v Ústí nad Labem se ceny starých garáží pohybují okolo 150 tisíc korun, zhruba o čtvrtinu výš než před třemi lety.

*bab, Novinky*



## informuje

### Připravované změny v předpisech pro měření spotřeby tepla a pro rozúčtování nákladů na teplo

Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu připravuje pravidelný podzimní seminář o novinkách v předpisech a v technice spojené s měřením spotřeby tepla pro vytápění a spotřeby vody v bytech, případně nebytových jednotkách umístěných v domech s byty.

Letošní aktuální novinkou budou informace o připravované implementaci nové evropské směrnice EED – Směrnice EP a Rady č. 2018/2002, která vyšla 11. 12. 2018 – do českých národních právních norem. Seminář s touto problematikou bude

**v úterý 19. listopadu 2019**

ve velkém sálu SČMBD v Praze 4,  
Podolská 50 pod názvem:

## ZMĚNY V MĚŘENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ TEPLA DLE NOVÉ EVROPSKÉ SMĚRNICE

### Předběžný program semináře:

- Informace z MMR o připravované novele vyhlášky 269/2015 Sb.
- Informace z MPO o připravované novele vyhlášky 194/2007 Sb.
- Perspektivní techniky dálkových odečtů pomocí IoT
- Informace z ČMI o kontrolách správnosti vodoměrů v místě montáže.

Jména lektorů, podrobnější informace a přihlášku najdete na stránkách [www.artav.cz](http://www.artav.cz)

V současné době lze legálně instalovat měřidla a indikátory pro registraci spotřeby tepla a teplé vody v bytech bez dálkového odečítání, žádný předpis tomu nebrání. Na ústředních orgánech (MPO ČR a MMR ČR) se pracuje na implementaci novely evropské směrnice EED č. 2018/2002 do českých předpisů. Podle požadavků této směrnice lze předpokládat, že montáž nových měřidel či indikátorů vytápění bez dálkového odečítání náměrů bude možná jen do 25. 10. 2020. Již namontovaná měřidla či indikátory bez dálkového odečítání bude možno používat do 31. 12. 2026.

*Více se dozvíte na výše uvedeném semináři*

# ČSOB nabízí úvěr s dotací již 10 let

V tomto roce uplynulo právě 10 let od okamžiku, kdy se ČSOB podařilo získat zdroje na podporu oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů. V návaznosti na to byl bankou vyhlášen „ČSOB Program energetických úspor“, který umožnil úvěrovaným bytovým družstvům a společenstvím vlastníků podpořit realizaci investic, jejichž provedení přineslo určitou úsporu energií, formou dotace. Pokud bytová družstva a společenství vlastníků takové dotace využila, mohla ušetřit až 500 000 korun. ČSOB je stále jediným peněžním ústavem v ČR, který takovou dotaci svým klientům nabízí. Za uplynulých deset let tímto způsobem banka již podpořila více než 5 500 úvěrů v celkovém objemu přesahujícím 17 miliard korun.

## Jaké jsou podmínky Programu.

Cílem předmětného dotačního programu je podpořit zájem vlastníků bytových domů o realizaci investic, které přinesou určitou úsporu energií. ČSOB takové investice podporuje formou dotace ze svého programu, která činí 1% ze skutečně vyčerpané výše úvěru. V modelovém případě úvěru ve výši 10 miliónů korun tak je družstvu či společenství vyplacena dotace ve výši 100 tisíc korun. Podmínka pro získání této dotace je jediná - úvěrovaná investice přinese, oproti stávajícímu stavu, určitou úsporu energií. Dotaci lze tedy poskytnout zejména v případech, kdy úvěrem jsou kryty náklady spojené se zateplením domu, výměnou oken nebo výstavbou vlastních zdrojů tepla či teplé vody. Úsporu energie přináší tedy např. i pořízení nové kotelny, tepelného čerpadla, solárního ohřevu vody nebo i jen pouhá výměna stávajícího výtahu za výtah nový - samozřejmě s úspornějším pohonem. Dotace není nároková, o jejím poskytnutí rozhodne ČSOB a je vyplácena vždy po skončení kalendářního roku, ve kterém byl úvěr dočerpán. Důležité je, že žádost o dotaci není nikterak administrativně náročná! Stačí na pobočce ČSOB vyplnit jednostránkovou žádost, přičemž klient nemusí bance dokládat žádné další podklady – není tedy potřeba ani energetický audit, projektová dokumentace či další expertní posudky. Navíc dotaci je možné podpořit úvěr na rekonstrukci jak panelových, tak i nanelových domů. Žádost o dotaci se ČSOB předkládá současně se žádostí o úvěr – naopak o dotaci nelze požádat v případech, kdy již s bankou byla úvěrová smlouva uzavřena. Pokud klient před návštěvou pobočky ČSOB neví, že banka takový dotační program nabízí, nemusí se bát, že by o dotaci přišel – pracovníci poboček, po té co od klienta zjistí, na jaký účel klient úvěr požaduje, jej sami s možností získání takové dotace seznámí - a to v rámci celé škály benefitů, které ČSOB klientům z řad bytových družstev a společenství vlastníků při jejich úvěrování nabízí.

## Jen dotace bance úspěch nezaručí

Přes to, že zmíněný dotační program je klienty určitě pozitivně vnímán, je trvale vysoký zájem o úvěry právě od ČSOB způsoben celým souborem dalších faktorů. Z pohledu rozhodování klienta zcela jistě hraje rozhodující úlohu při výběru úvěrující banky i další skutečnosti, které přímo ovlivňují cenu

úvěru – úroková sazba a poplatky. Analýzou trhu bylo potvrzeno, že ČSOB v druhé půlce letošního roku nabízí úrokové sazby na velice atraktivní úrovni, a to okolo 2%. U pevných sazeb na 3 až 5 let taková úroveň až tak nepřekvapí, ale nyní lze u banky zafixovat obdobnou sazbu i na období 10 až 15 let. Kromě konkurenceschopných sazeb však ČSOB v letošním roce, klientům z řad bytových družstev a společenství vlastníků, nabízí i řadu dalších benefitů. Družstva a společenství tak mohou získat výhodu nulového poplatku za vedení úvěrového a běžného účtu nebo až dvacet procent úvěru čerpat neúčelově bez dokládání faktur. ČSOB navíc od letošního roku, jako jedna z mála finančních institucí, nepožaduje zablokování určité částky na účtu klienta. Pokud nabízené výhody klienta zaujmou, pak se dotace z ČSOB Programu energetických úspor stává už jen určitou třešničkou na dortu, která celkové náklady, s čerpáním úvěru spojené, ještě dále sníží.

## Chytrý klient využije všechny nabízené dotační programy

V současné době stále více družstev a společenství využívá dotace, které na podporu revitalizací bytových domů, nabízí stát. Zatímco v Praze je využívána podpora, nabízená z programu Nová zelená úsporám (NZÚ), tak mimopražští vlastníci domů mohou čerpat dotace z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP). V obou případech lze získat dotaci, která může pokrýt cca 30 – 40% uznatelných nákladů investice. Častou otázkou klientů banky proto je, zda je možné dotaci z ČSOB Programu energetických úspor kombinovat s dalšími dotacemi, např. z programu NZÚ či IROP. Minulé roky prokázaly, že čerpání obou dotací současně je možné. Zatímco dotace z ČSOB Programu jsou poskytovány v režimu de minimis, tak státní dotace jsou nyní ve většině případů poskytovány v režimu jiném – proto je možný jejich souběh. Pokud by však státní dotace byla poskytnuta rovněž v režimu de minimis, pak by bylo nutné obě dotace sečíst. Jejich součet, dle opatření Evropské unie, v takovém případě nesmí překročit částku 200 tisíc euro (cca 5 miliónů korun). ČSOB ze svých zkušeností může potvrdit, že takové případy, kdy součet dotací převyšil tuto částku, se v minulosti vyskytly opravdu jen zcela výjimečně.

# NEVIDITELNÁ A ŠKODLIVÁ



Oheň dohadů se ještě více rozhořel, když představenstvo družstva rozhodlo o tom, že se budou provádět preventivní kontroly výskytu bakterie *Legionella* v domovních rozvodech teplé vody. Mělo by jít o stálé opatření preventivně opakované v určitých časových cyklech.

## NEJASNOSTI A NESHODY

Nejasností a neshod bylo již tolik, že na ně reagoval také Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a požádal ministerstvo zdravotnictví o jasné stanovisko k této problematice.

## STANOVISKO MINISTERSTVA

Nejnovější vyjádření zpracoval ředitel ministerského odboru ochrany veřejného zdraví MUDr. Jan Marounek, MBA.

Zveřejňujeme základní výroky odborníka, z nichž se dá dovodit odpověď na otázky, jež se šíří ve veřejnosti. Obsahem oficiálního vyjádření ministerstva se nyní zabývá SČMBD a je dost pravděpodobné, že vytvoří metodickou příručku pro jednotný postup v oblasti bydlení v celém Česku.

Co tedy říká ministerstvo zdravotnictví zastoupené MUDr. Janem Marounkem, MBA?

## PRO KOHO PLATÍ?

Ustanovení § 3 zákona č. 258/2000 Sb. (o ochraně veřejného zdraví) v platném znění a § 8 vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanovují hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody platí pro

všechny výrobce teplé vody – tj. i pro bytová družstva jako právnické osoby, které dodávají teplou vodu jako součást své činnosti, ale i pro výrobce teplé vody, která je dodávána v rámci Centrálního zásobování teplem (CZT).

KDO ZODPOVÍDÁ? Z výše uvedeného tedy vyplývá, že výrobci teplé vody, která je dále vnitřním vodovodem poskytována spotřebitelům bytových jednotek, jsou povinni zajistit, aby takto dodávaná teplá voda splňovala hygienické limity podle výše citované vyhlášky č. 252/2004 Sb.

Ministerstvo zdravotnictví to řeklo jasně:

Je to přesně rok, co se v našem družstvu rozběhla diskuse týkající se *Legionelly*. Loni v listopadu byla navíc svolána porada předsedů samospráv k dané problematice. Ta zapůsobila jako rozbuška a debatu ještě umocnila.

## LIMITY, KDE VYTÉKÁ

V souladu s ustanovením § 8 výše citované vyhlášky č. 252/2004 Sb. musí být hygienické limity ukazatelů teplé vody dodrženy na všech místech uvnitř stavby nebo na pozemku, kde teplá voda vytéká z kohoutku nebo ze sprch – tedy i v bytových jednotkách obytného domu.

## ČETNOST ROZBORŮ

Četnost prováděných rozborů teplé vody a místa kontrolních odběrů teplé vody citovaná legislativa nestanovuje. Při prováděné kontrole v rámci státního zdravotního dozoru však musí být provozovatel schopen doložit, že jakost dodávané teplé vody splňuje stanovené hygienické limity. Stanovit pro všechny provozovatele jednotně místa a četnost provádění kontrol dodávané teplé vody je v praxi velmi komplikované a problematicky realizovatelné, zvláště pak z pohledu stanovení ukazatele *Legionella* spp. Vždy záleží na konkrétních podmínkách stavby nebo zařízení, především na kvalitě vody, z jaké je teplá voda vyrobena, jak dlouhé jsou rozvody vody, v jakém technickém stavu rozvody jsou, množství tzv. hluchých míst v rozvodech, na materiálu, z něhož je vodovodní systém vybudován, stáří vodovodního systému, způsobu prováděné dezinfekce apod.

## ODBĚRY VZORKŮ

O stanovení konkrétních míst odběrů vzorků teplé vody, ale i navržení a provedení možných opatření k prevenci, likvidaci nebo omezení výskytu *Legionel* v teplé vodě tak, aby byly pro konkrétní objekt účelné a dostatečné, je nejhodnější požádat některou z odborných organizací, zabývajících se touto problematikou. Organizace provede podrobné místní šetření v daném objektu.

## ZDRAVOTNÍ RIZIKA

Spotřebitelé by si měli být vědomi možných zdravotních rizik, plynoucích z nevyhovující kvality dodávané teplé vody a sami požadovat, aby kvalita teplé vody byla správcem objektu (výrobce teplé vody) pravidelně a efektivně prováděna, aby byla co nejvyšší měrou zajištěna ochrana zdraví všech bydlících.

## PRÁVNÍ ODPOVĚDNOST

K záležitosti se vyjádřil také ředitel družstva František Ryba: „Družstvo – vědomo si právní odpovědnosti za dodávky teplé vody bez výskytu bakterie Legionella – nechalo udělat na začátku roku 2018 kontrolní odběry ve čtyřech domech. Výsledky byly bohužel špatné. Byl naměřen zvýšený a vysoký výskyt bakterie. Proto si družstvo nechalo od odborníků záležitost vysvětlit.

Zjistili jsme, že bakterie Legionella nemusí být vůbec ve zvýšené formě naměřena ve výměňkových stanicích, protože je v nich zřejmě pravidelně prováděna tzv. termodezinfekce (tedy zvýšení teploty nad 70 °C, což způsobuje uhynutí bakterie). Problém ovšem je ten, že v samotných rozvodech teplé vody v domech jsou usazeniny, šlemy a krusty, v nichž se bakterie Legionella drží a množí. Tvzení o tom, že v plastových rozvodech to není možné, jsou lživá. Není problém předložit výsledky čištění, což se také v každém domě činí. Opravdu účinné vyčištění rozvodů je možné jedine chemickou cestou. Termodezinfekci nelze v domech provádět, protože plastové rozvody teplé vody nejsou dimenzovány na teplotu 70 °C. Hrozí jejich deformace a může dojít k poškození lepených spojů.“

## ŘÁDNÝ HOSPODÁŘ

Postup Krušnohorek zhodnotil František Krych, jednatel DK CHEMO, s. r. o., což je firma, která v současnosti s Krušnohorem při řešení problematiky Legionelly spolupracuje. Řekl: „Družstvo plní svou zákonnou povinnost a chová se s péčí řádného hospodáře. Dbá na prevenci, jež je nařízená ustanovením § 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, které řeší hygienické požadavky na vodu. Ve třetím odstavci se odkazuje na prováděcí právní předpis, jímž je vyhláška Ministerstva zdravotnictví České republiky č. 252/2004 Sb. ze dne 22. dubna 2004, jejímž prostřednictvím se stanovují hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.“



## KONCENTRACE

Jednatel František Krych jsme ještě požádali o vyjádření k hojně diskutovanému pojmu koncentrace. Co je to nebezpečná koncentrace? Kdo je dnes schopen posoudit, jaká koncentrace, respektive kolik kolonií bakterií Legionella je nebezpečných pro člověka? Dozvěděli jsme se: „Z veřejně dostupných zdrojů je zřejmé, že Legionella se množí rychlostí až dvě nové bakterie za čtyři hodiny. Není však vyloučen



ani rychlejší nárůst bakterií, jsou-li pro to vhodné podmínky (např. teplota pro množení bakterií, přítomnost vodních usazenin apod.). Dospějí-li tedy kolonie Legionelly do určitého množství, mohou se tyto bakterie za příhodných podmínek rozmnožit až geometrickou řadou v řádech několika týdnů nebo dnů (v závislosti na počtu kolonií). Pokud se včas neučiní opatření proti této bakterii, může dojít i k fatálním následkům pro člověka, tedy k vážnému poškození zdraví včetně smrti. Podle informací Státního zdravotního ústavu České republiky počet nakažených touto bakterii má bohužel stále stoupající tendenci.“

## KOLONIE TVOŘÍCÍ JEDNOTKU (KTJ)

Františka Krycha jsme se zeptali také na limity týkající se výskytu Legionelly. Odpověděl nám: „Limity bakterie Legionella v teplé vodě jsou upraveny vyhláškou Ministerstva zdravotnictví České republiky č. 252/2004 Sb., kterou se stanovují hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody ve znění pozdějších předpisů, a to:

- pro zdravotnická pracoviště s pacienty se sníženou imunitou (imunokomprimovaní pacienti) 100 KTJ/100 ml teplé vody (nejvyšší mezní hodnota),
- pro nemocnice a ubytovací zařízení – 100 KTJ/100 ml teplé vody (mezní hodnota),
- pro bytové domy je rovněž stanoven limit 100 KTJ/100 ml teplé vody (doporučený limit).

Podle dostupných informací je v Anglii tento limit již 10 KTJ/100 ml a je-li dosažen, je nutno již činit nápravná opatření.“

Z odpovědi jednatele tedy jednoznačně vyplynulo, že limit výskytu v případě bytových domů je shodný s limitem pro nemocnice a ubytovací zařízení.

## UJASNĚME SI

Z obsahu článku vyplývají tyto závěry:

- Za zdraví bydlících zodpovídá správce objektu (bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek nebo jiný subjekt, který má správu domu na starost).
- SBD Krušnohor se hlásí k právní odpovědnosti za dodávky teplé vody bez výskytu bakterie Legionella.
- Počet nakažených touto bakterii v Česku roste. V případě komplikací hrozí i smrt.

Text: Petr PROKEŠ

# VZDUCHOTECHNIKA ÚDRŽBA-OPRAVY-ČIŠTĚNÍ



## ČIŠTĚNÍ A DEZINFEKCE VENTILAČNÍHO ODTAHOVÉHO POTRUBÍ V PANELOVÝCH A BYTOVÝCH DOMECH

Dle: ČSN EN 15780

### Dobrý den vážené představenstvo

V roce 2012 vyšla v platnost norma ČSN EN 15780, která je normou pro údržbu vzduchotechniky nejen v panelových a bytových domech, ale také pro údržbu vzduchotechniky v restauracích, barech, provozech a dalších prostor, kde se vzduchotechnika nachází.

### Je důležité mít protokol o provedení vyčištění vzduchotechniky?

Na základě provedení čištění a dezinfekce dle normy ČSN EN 15780 od naší firmy obdržíte předávací protokol o tom, že čištění a dezinfekce byla provedena v souladu s normou, a tím váš dům normu splňuje. Díky tomuto protokolu který také slouží pro pojišťovnu v případě požáru v domě nebo bytové jednotce se nemusíte obávat, že by vám pojišťovna krátila případné pojistné plnění vlivem neudržovaného odtahového potrubí. Je třeba brát na vědomí že odtahové potrubí a jeho čistota od prachu a mastnoty, je tentýž problém jako zanesený komín v rodinném domě na jehož čistotu a způsobilost je také norma, a v případě že dojde k pojistné události a komín normu nesplňuje má pojišťovna právo kráti pojistná plnění a poškozenému případnou škodu nevyplatí nebo plnění zkrátí dle škody i o 40%.

V případě že se ve vašem domě nachází odtahové potrubí plné prachu a mastnoty tak dům normu nesplňuje, a pokud dojde k požáru v některé z bytových jednotek, a jeho následnému rozšíření stoupačí šachtou, je jisté že nečistoty v potrubí vzplanou a díky tomu se požár rozšíří do ostatních bytů.

Na druhé straně této informace jsou fotografie a základní popis celkového postupu.

Jakub Ludvík

Na Výsluní 88, Dřísy, 277 14, Praha-východ  
email: [ludvikjakub@seznam.cz](mailto:ludvikjakub@seznam.cz),  
tel: 722 631 222  
IČO: 76378802  
DIČ: CZ8703301024

Marcela Hvězdová

Na Výsluní 88, Dřísy, 277 14, Praha-východ  
email: [marhve@seznam.cz](mailto:marhve@seznam.cz)  
tel: 606 136 227  
IČO: 07510144

Odkaz na naše webové stránky: <https://jal-servis.webnode.cz>



## Údržba a kontrola potrubí vzduchotechniky dle ČSN EN 15780

- Věděly jste že prostředí ve kterém žijeme je neustále více znečištěné?
- Že prach může způsobovat různá onemocnění dýchacích cest?

Existují studie, které potvrzují až **30%** chronických onemocnění způsobené prachem v ovzduší. Otázkou však zůstává zda-li chceme dýchat prach plný různých alergenů a nebezpečných látek také v pohodlí našeho domova.

### Proč je dobré vaše potrubí udržovat čisté?

Naše firma se zaměřuje na špatné odvětrání bytů a revizní prohlídky potrubí páteřní vzduchotechniky. Páteřním potrubím se rozumí svislé potrubí, do kterého jsou napojeny veškeré odvětrací technologie v bytech. Jedná se především o odvětrání digestoří, koupelen a toalet. Toto potrubí je velice důležité z hlediska odtahu a proto je dobré udržovat jej v čistotě a bez mastnot z vaření. V páteřním potrubí se nacházejí převážně silné prachové nánosy, uhynulá zvířata (hlodavci, hmyz, opeřenci). V případě silné prachové vrstvy se zvyšuje riziko požáru ve stoupačce což může mít fatální následky. Po mechanickém čištění se celé potrubí dezinfikuje speciálními schválenými dezinfekcemi. Z důvodu dokonalého biotopu ve stoupacím potrubí je dobré provádět dezinfekci 1x za rok. Například klimatizaci v automobilech zpravidla dezinfikujeme také 1x za rok kvůli výskytu nežádoucích bakterií.

### Jaké jsou naše postupy a technologie při zjišťování stavu potrubí

V případě technického šetření u zákazníka používáme moderní vybavení pro zjišťování technického stavu potrubí jako jsou endoskopické kamery a měřiče odtahu. Na základě kamerových záznamů ze stoupacího potrubí konzultujeme se zákazníkem další technická řešení. Pokud je potrubí znečištěné a zaprášené technici provádějí čištění potrubí za pomoci speciálních zařízení a technologie.

Veškeré procesy čištění jsou zcela bezprašné tudíž se obyvatelé domu nemusí obávat znečištění nebo zaprášení bytů. Proces je k potrubí velice šetrný a je téměř bezhlučný. Veškerý prach je z potrubí odsáván vysoce výkonným zařízením a následně ekologicky zlikvidován. Abychom nikoho neomezovali a neobtěžovali zpřístupněním spodních bytů nebo sklepů prostor tak jsou veškeré procesy čištění **prováděny ze střechy domu, a po zajištění přístupu na střechu se již o nic nestaráte.**

PŘED



PO



# SNÍM ČI BDÍM?

Následující řádky a přiložené fotografie budou většině z nás připadat jako z pohádky. Realita? Sen? Čtete dál. Prozradíme jen, že čtení bude o sociálním bydlení. O něčem, co až dosud žádná vláda v naší zemi nedokázala specifikovat, natož realizovat. Našla se však osvícená rada města, která:

Domy nechala postavit rada města jako sociální bydlení na své náklady jako sociální bydlení v pasivním standardu. V praxi to znamená, že zde mají nájemníci pevně stanovené nájemné, jehož výši určuje samo město, nikoli trh. Obyvatelé mají výhodu nejenom pevného nájmu stanoveného městem, ale především významně nižších účtů za energie díky tomu, že bydlí v pasivních domech a bytech. Všechny domy a byty

mají stěny v parotěsném standardu, ventilaci vzduchu zajišťují jednotky pro rekuperaci vzduchu a architekti nechali do všech domácností vytvořit veškeré potřebné rozvody pro případné spotřebiče a zařízení tak, aby budoucí obyvatelé nemuseli do zdí vrtat a narušit tak jejich parotěsnost. Protože jsou domy a byty vybudované v pasivním standardu, znamená to pro obyvatele úspory, a to až ve výši 70 procent, za energie.

Vzhled ulice je odvozen od nedalekého tzv. „Zlatého trojúhelníku“, tj. části města postavené v 19. století obnovuje tradici řad domů s předními zahrádkami, mezi nimiž je 14 metrů široký pás volného prostranství. Promyšleně navržené uspořádání ulice a volných prostranství zahrnuje 45 domů a 60 bytů. Parkovací místa byla vyčleněna na okraj celé zóny tak, aby centrální část byla bezpečná a vyhrazena pouze pro pěší.

Byty jsou navrženy tak, aby se nemusely dělit o společné prvky. Každý z domků má svou předzahrádku, kterou obyvatelé mohou libovolně využívat. Zástavba celé ulice navíc představuje nejrozsáhlejší projekt budovaný v pasivním standardu v celé zemi. Principy trvalé udržitelnosti byly tak poprvé aplikovány v případě husté zástavby tvořené obytnými domy malého měřítka.

Plocha mezi řadami domů je navržena tak, aby podporovala komunitní způsob života. Nabízí prostranství pro společná setkávání sousedů, a hlavně rodičů s malými dětmi. Na rodiny s malými dětmi architekti mysleli hned dvěma hracími plochami a rovněž celkovým uspořádáním ulice tak, aby její prostředí bylo nejenom ekologické, ale stejně tak bezpečné.







Dále, každý byt má své vlastní vstupní dveře na úrovni ulice, aby majitelé měli příjemný pocit, že to je jejich vlastní domov. Každé dveře pak mají jinou barvu, což je praktické i třeba pro rodiny s malými dětmi, které tak snadno a rychle rozpoznají, kde je právě jejich domov.

### PŘESTAŇTE SNÍT – PŘISTÁVÁME

V Británii mají pasivní domy nálepku nenápaditých krabic, jejichž ekologická a energetická efektivnost jde na úkor jejich vzhledu. Domy s cihlovou fasádou a asymetrickými plechovými střechami však tento mýtus jednoznačně vyvracejí.

V anglickém Norwichu vyrostla celá ulice se sociálním bydlením v pasivních domech. Hlavním městem pasivního bydlení v Anglii se stalo bez velké nadsázky město Norwich ve východoanglickém hrabství Norfolk. Jeho městská rada se totiž rozhodla nechat vystavět celou novou ulici Goldsmith street tak, aby všech jejich 105 so-



ciálních bytů a domů splňovalo požadavky pro označení „pasivní“. Autory projektu jsou architekti ze studia Mikhail Riches. Ocenění si projekt zaslouží po všech stránkách. Je totiž nejenom ukázkou toho, že je v silách měst, aby budovala sociální bydlení, jež by se obyvatelům líbilo, a v němž by se cítili spokojeni.

Odborné poroty, které projektu Goldsmith udělují jedno ocenění za druhým, oceňují nejenom chytré a k obyvatelům velice ohleduplné zacházení s prostorem ulice, ale také vzhled samotných domů. Projekt, který se pyšní oceněním Národní ceny za architekturu za letošní rok, jíž pravidelně uděluje Královský institut britských architektů (RIBA), byl rovněž vybrán mezi šestici aspirantů na ocenění v zemi nejprestižnější, na Stirlingovu cenu.

*S použitím textu Jany Nesvadbové připravila redakce DB*

*Foto: Tim Crocker*

— INZERCE —



**JEDEN BALKON,  
DESÍTKY VARIANT PŘEVEDENÍ**



**PEKSTRA**  
www.pekstra.cz

PEKSTRA spol. s r.o.  
Rybářská 996, 379 01 Třeboň  
Česká republika

Tel.: +420 605 153 700  
E-mail: info@pekstra.cz



ČESKÝ VÝROBCE BALKONŮ A LODŽÍ

# ČEŠI MAJÍ RÁDI TEPELNÝ KOMFORT, PROTO PREFERUJÍ CZT

Jediné, co musejí zákazníci udělat, je otočit kohoutkem termostatického ventilu. O zbytek se postará Veolia, provozovatel systémů centrálního zásobování teplem (CZT). Svým zákazníkům garantuje vysoký tepelný komfort, bezstarostnost a nepřetržitý monitoring provozu.

Teplu bereme v Čechách jako samozřejmost. Své byty běžně vytápíme na 21 až 22 °C a neuvědomujeme si, že tomu tak není všude v Evropě. Británie je svou otužilostí pověstná, ale moc se neohřejeme v zimním období ani v jižní části Evropy. Vytápění zde často nemají řešené vůbec, přestože tam zimní teploty běžně klesají k nule.

Ohřejeme se naopak ve Skandinávii, kde stejně jako u nás fungují systémy centrálního zásobování teplem. Do rozvoje CZT výrazně investovalo například Dánsko, kde je tímto způsobem vytápěno zhruba 50 procent všech domácností, v Kodani pak dokonce více než 90 procent. Rozvinuté jsou i systémy CZT ve Finsku, Švédsku, Německu či Rakousku. Díky centrálnímu zásobování teplem si tepelný komfort užívá celkem 250 milionů Evropanů.

Za oceánem si bez centrálních rozvodů dnes nedokážeme představit například vytápění v New Yorku. V tomto případě se ale mnohdy nejedná o rozvody horké vody, ale páry.

## Přítopit ihned? Žádný problém

Centrální zásobování je pro zajištění vysokého tepelného komfortu českých domácností ideálním řešením, neboť tepelný výkon je k dispozici ihned. Přijdete domů z dlouhé podzimní procházky a chcete si přítopit? Stačí otočit kohoutkem termostatického ventilu a během chvilky máte v místnosti o několik stupňů tepleji. U jiného způsobu vytápění to tak snadné rozhodně není. Například náběh tepelného čerpadla je v řádu hodin až dnů a při velkých mrazech na vyšší teplotu domácnost samostatně nevyhřeje. „Centrální zásobování teplem nejlépe odpovídá požadavkům českých zákazníků a charakteru našich domů,“ potvrzuje Pavel Kolář, náměstek obchodního ředitele.

## Ideální řešení pro městské zástavby

První systém CZT má v Čechách už téměř stoletou historii. V Ústí na Labem tehdy došlo k poruše školní kotelny a místní technici přišli s nápadem využít páru z blízké elektrárny. Roku 1922 se revoluční nápad podařilo zrealizovat a po odzkoušení se na systém napojilo i městské divadlo, lázně, později nemocnice a řada budov v centru města. V budově školy dnes najdeme muzeum, které tento projekt dokumentuje.

Až o rok později, v roce 1923, začal průkopník teplotní profese Liszt na brněnském Vysokém učení technickém studovat využití centrálního zásobování teplem v zahraničí a vydal se na prohlídku tehdejší novinky do New Yorku. Nevěděl totiž, že systém už úspěšně funguje i v Čechách. Podle amerického vzoru pak byla na teplárnu přestavěna elektrárna v Pražských Holešovicích a v Brně postavena první moderní teplárna v Československu.

Už od počátku tak byly systémy CZT spojeny s rozvojem městské zástavby. Kromě toho, že si díky nim užíváme pohodlí, jsou ve srovnání s domácími kotelny také



**Velkou výhodou centrálního zásobování teplem je jeho flexibilita. Veolia už dnes využívá řadu tepelných zdrojů, které umějí spalovat více druhů paliv.**



výrazně ekologičtější. Pokud je v lokalitě zavedeno centrální zásobování teplem, je to pro danou oblast jednoznačným přínosem. Vzpomeňte si, jak vypadá ovzduší v zimním období na vesnicích, kde má každý dům svůj individuální kotel. „Při procházce ‚na čerstvém vzduchu‘ se vám kvůli štiplavému kouři dýchá často obtížněji než ve městě. A ještě hůř by to vypadalo na sídlištích, pokud by si každý dům pořídil vlastní kotelnu. Zástavba ve městech je totiž mnohem koncentrovanější,“ upozorňuje Pavel Kolář.

## CZT u nové výstavby

Systémy CZT jsou pro městskou zástavbu ideálním řešením a jsou součástí i nových developerských projektů. Příkladem je např. jeden z nejúspěšnějších moderních rezidenčních projektů v Praze – Britská čtvrť v pražských Stodůlkách. Zde u metra český Finep etapovitě buduje nový domov pro obyvatele Prahy a moderní kancelářské prostory pro zaměstnance firem v rámci administrativního komplexu City West, který sousedí s Britskou čtvrtí. Veolia pro novou čtvrť postavila nový tepelný zdroj s rozvodů.

„Chceme, aby naši klienti dostávali ten nejlepší produkt, ale současně aby jejich náklady na provoz byly co nejnižší. A to se nám díky spolupráci s našimi partnery, tedy i Veolií, skutečně daří. Oceňujeme také jejich velmi nadstandardní přístup k našim koncovým zákazníkům,“ doplňuje Michal Kocián, předseda představenstva společnosti Finep.



## CENTRÁLNÍ ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Centrální zásobování teplem (CZT) je systém dodávek tepla pro vytápění a ohřev teplé vody, v němž je teplo vyráběno centrálně ve vzdáleném zdroji a následně rozváděno teplárenskými sítěmi odběratelům do městských čtvrtí, sídlišť a bytových domů. CZT je jedním z neekologičtějších a zároveň i nejehospodárnějších způsobů vytápění, který má dlouholetou tradici v ČR, Rakousku, Německu, Francii, Dánsku či Finsku.

### VÝHODY CENTRÁLNÍHO ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

- nemusíte pořizovat ani financovat tepelný zdroj
- vysoký tepelný komfort – stačí otočit kohoutkem ventilu a nastavit požadovanou teplotu
- jistota celoroční a bezpečné dodávky tepla a teplé užitkové vody
- výhodná cena ve srovnání s celkovými náklady jiných systémů
- nepřetržitý monitoring provozu a kvality centrálním dispečinkem, rychlé zásahy pohotovostní služby
- bezplatná zákaznická linka 24 hodin denně 365 dní v roce
- odborné zajištění veškerých servisů, oprav a revizí instalovaného zařízení, poradenství a realizace úsporných opatření
- minimalizace ekologických dopadů na životní prostředí

možné optimalizovat využití paliv tak, aby cena tepla byla co nejvýhodnější. A právě proto do nich Veolia investuje," zdůrazňuje Pavel Kolář.

Na turbulentní změny cen paliv jsou tak systémy centrálního zásobování připraveny výrazně lépe než domácí kotelny. Pro zákazníky CZT totiž změna využívaného paliva nepředstavuje nutnost dalších investic. Zákazníci hradí po celou dobu spolupráce pouze standardní platby za odběr tepla.

„Roční faktury za teplo jsou srovnatelné a zákazníci navíc získají vysoký tepelným komfort, jistotu a bezpečnost dodávek a bezstarostnost při užívání. Veolia totiž zajistí nejen kvalitní dodávky ekologicky vyrobeného tepla, ale také nepřetržitý monitoring, pohotovostní službu, odborné zajištění veškerých servisů i bezplatnou zákaznickou linku, která reaguje na připomínky klientů," vypočítává výhody Pavel Kolář, náměstek obchodního ředitele.

### Ekologizace zdrojů

Jak ekologické jsou kotelny, které využívají systémy centrálního zásobování teplem? „Veolia v loňském roce investovala více než jednu miliardu korun do ekologizace a modernizace energetických provozů a rozvodů a v této činnosti pokračuje i letos," uvádí Pavel Kolář. Například v červenci zprovoznila Veolia v pražském Radotíně novou kotelnu, která využívá nejmmodernější dostupné technologie, a dle autorizovaného měření došlo k poklesu emisí NOx dokonce o 64 procent. Každý rok se tak sníží jejich produkce o 1,1 tuny a produkce CO<sub>2</sub> dokonce o 100 tun. „Snažíme se, aby naše tepelné zdroje co nejméně zatěžovaly životní prostředí, a proto je průběžně modernizujeme ve všech lokalitách, kde působíme. Jedná se o Prahu, Kolín, Vlašim, Mariánské Lázně, Ostravu, Krnov, Karvinou, Frýdek-Místek, Nový Jičín, Olomouc, Přerov a Havířov," doplňuje Pavel Kolář.

Cílem Veolie není jen snížení emisí, ale také maximální využití tepelného potenciálu, které palivo nabízí. Proto Veolia modernizuje své provozy tak, aby umožňovaly tzv. kogeneraci – tedy souběžnou výrobu tepla a elektrické energie. Zdrojová paliva jsou plně využívána a přitom celková ekologická stopa je minimalizována.

### Platby za teplo klesají

„Zatímco v roce 1993 jsme za teplo a teplou vodu ročně zaplatili 1,13násobek měsíčního platu, vloni to bylo jen 0,42násobek," připomíná Pavel Kolář. Průměrná

mzda roste rychleji než náklady za teplo a hlavně neustále klesá spotřeba tepla. Bytové domy jsou zatepleny, teplárny modernizovány a navíc je dnes k dispozici celá řada moderních způsobů optimalizace. Především pak ekvitermní regulace teploty, která automaticky nastavuje teplotu topné vody podle aktuální venkovní teploty. V jednotlivých místnostech pak mohou odběratelé teplotu upravit pomocí termostatických ventilů. Celkové úspory tepla jsou díky tomu významné. V loňském roce byla spotřeba tepla ve srovnání s rokem 1993 méně než poloviční, dosahovala 45 procent.

Další vývoj plateb za teplo je svázán s cenou vstupních paliv a u těch lze jen velmi těžce předpovídat jejich vývoj. Jaké jsou aktuální trendy a rizika? Výrazná je ekologizace teplárenství a využívání lokálně dostupných zdrojů paliv. U zemního plynu jsou pak jednoznačně velkým rizikem převážně dodávky z Východu. Dostupnost a vývoj cen u zemního plynu je tak spojen s řadou politických aspektů, které lze jen velmi těžko předvídat.

### U CZT flexibilita paliv

Velkou výhodou centrálního zásobování teplem je jeho flexibilita. Veolia už dnes využívá řadu tepelných zdrojů, které umějí spalovat více druhů paliv včetně lokální ekologické lesní štěpky, která je odpadním materiálem při zpracování dřeva.

„Budoucnost teplárenství je jednoznačně v multipalivových kotlích, u kterých je

## Politik začal opravovat vilu v ghettu, už se k němu vloupal zloděj



Litvínovský zastupitel Petr Globočnický začal před několika týdny zvelebovat zchátralou vilu na sídlišti Janov, kam se chystá kvůli předvolebnímu slibu přestěhovat. V domě stojícím uprostřed sociálně vyloučené lokality zatím stihl jen pár úprav. Tento týden mu je zničil zloděj.

Podle Globočnického vnikl neznámý pachatel, či pachatelé, do vily nejspíš v noci. „Je zničený plot, co jsem opravil, a vstupní dveře. U těch bylo potřeba použít velkou sílu, protože byly dost bytelné,“ popsal zastupitel, který je šéfem Zelených v Ústeckém kraji.

Dům o 870 metrech čtverečních vyšel litvínovského zastupitele Petra Globočnického, který v uplynulých týdnech vyklidil, zůstaly po nezvané návštěvě vytrhané litinové trubky, plastová nádoba a velký nepořádek.

„Taky byly rozházené věci z lékárníčky, kterou tam mám pro jistotu kvůli pořádání komunitních akcí,“ uvedl Globočnický. „Je mi jasné, že je to akce jednotlivců, nešťastníků, kteří pro pár stovek riskují zranění a problémy se zákonem. Ačkoliv mi je jasné, že v Janově žije takových lidí víc, nehodlám na základě takových incidentů odsuzovat všechny členy komunity. Za těch pár týdnů jsem potkal dost slušných lidí, z nichž mě většina žádá o práci, někteří nabízejí pomoc i zdarma,“ dodal.

Část peněz, které plánoval vynaložit na výměnu oken či opravu střechy, teď prý bude muset použít na nákup a instalaci mříží.

*Globočnický, jenž v Janově žil do svých osmnácti let, loni před komunálními volbami slíbil, že pokud uskupení Litvínov do toho!, jehož byl lídrem, uspěje a dostane se do zastupitelstva, přestěhuje se právě do Janova. Politický subjekt nakonec získal tři mandáty a zabral opoziční lavičku. Zabývat se situací na sídlišti bylo jednou z priorit jeho předvolebního programu.*

*Globočnický v lokalitě nejprve hledal byt. Kvůli špatnému stavu paneláku a vysokým nájmům ale nakonec stočil svou pozornost právě na řadu let opuštěnou zchátralou vilu, kterou její majitelka nejprve neúspěšně nabízela městu.*

*Dům koupil za 600 tisíc korun. V patře hodlá po nutných úpravách žít se svou rodinou, v přízemí chce zřídit komunitní centrum. V něm plánuje pořádání akcí, které mají místním ukázat novou perspektivu.*

*„Jestli se mi povede otevřít obzory být jen jednomu člověku, tak to pro mě bude úspěch. Tady je problém v segregaci. Jak jsou místní uzavřeni ve svém světě mezi feťáky, tak ani nevědí, že se dá žít jinak,“ řekl už dříve.*

# K romské národnosti se v ghettech hlásí jen třetina

V sociálně vyloučených lokalitách se neseskupují většinou Romové. Na sídlištích a ubytovnách plných bezprizorních lidí se k této národnosti hlásí jen třetina lidí. Vyplývá to ze studie týmu antropologů Brizolit ze Západočeské univerzity v Plzni, podpořené grantem ministerstva vnitra.

*„Romové jsou v sociálně vyloučených lokalitách skoro vždycky. Ale není to žádná majorita. Možná někde na venkově, kde vyloučenou lokalitu tvoří jedna dvě rodiny. Ovšem čím větší je lokalita, tak je tam Romů zpravidla méně,“* popsal antropolog Václav Walach.

Z přímých rozhovorů s 2566 obyvateli různých typů ghatt vyplynulo, že za Čecha, Moravana či Slezana se považuje 59 procent dotázaných. K romské národnosti se přihlásilo 30,3 procenta, ke slovenské 4,8 procenta a zbytek tvořil 5,9.

Nutno dodat, že Romové jsou na běžném trhu s bydlením často v nevýhodě, protože občas stačí jen nahlásit případnému pronajímateli jméno a automaticky ho kvůli předsudkům zařadí na konec pořadníku. V chudinských oblastech už tolik na obtíž nejsou.

Celkově se podle dřívějších výzkumů pro vládu pohybuje na okraji společnosti na 115 tisíc lidí v 606 lokalitách. Za celou republiku tvoří Romové podle některých vládních ukazatelů až 245 tisíc osob.

Mapování národnosti je ovšem vždy složité a i úřady na nejvyšší úrovni si s tím nevědí rady. Připouštějí to i autoři výzkumu. *„Během dotazování se nám stávalo, že se respondenti o své národnosti vyjadřovali různě. Dotyčný o sobě mohl mluvit jako o Cigánovi, ale na otázku ohledně své národnosti pak odpověděl, že se vnímá jako Čech,“* řekla Právu antropoložka Alica Brendzová.

*Walach poznamenal, že si tým po vzoru zahraničních výzkumů pohrával i s myšlenkou, že by sami antropologové subjektivně vyhodnocovali, do které národnostní skupiny tázaného zařadit, aby se posléze mohlo porovnat, jak moc se v zařazení shodují se sebezpojetím respondentů. Z hlediska diskriminace totiž hraje roli spíš to, jak člověk v očích druhých vypadá, než to, kým si myslí, že on sám je. „Ale stalo se nám třeba, že nás pozvala domů jedna paní, kterou jsme vůbec nevnímali jako Romku, ale rodinné fotografie nás znejistily. Je to ošidné a od tohoto nápadu jsme upustili. Nicméně takové výzkumy se dělaly v Maďarsku, Rumunsku a Bulharsku, kde se ukázalo, že rozdíly v postojích tázaných a tazatelů činí až desítky procent,“* řekl Walach.

*Lidé obecně často mění postoje podle situace, ve které se aktuálně nacházejí. I Romové, kteří se hrdě hlásí ke své národnosti, mohou rozlišovat, jestli jsou například z Litvínova, nebo odjinud. „Je to normální. Žiju v Praze, pocházím z Havířova. V Praze mě mají za Moraváka, doma jsem už spíš za Pražáka. V Americe budu Evropan a Romové v Ang-*

*lii se mohou cítit jako Středoevropané,“* dodal Walach.

Výzkum navázal na Analýzu sociálně vyloučených lokalit, kterou pro vládu vypracovala v roce 2015 společnost GAC. Výsledky se ale v mnohém upřesňují, protože výzkum GAC z velké části vycházel z makroekonomických údajů o tom, kde se koncentrují dávky na bydlení. Jenže za tři roky mnohá ghetta vymizela.

*„Lidé se z daného místa rozptýlili. Odstěhovali se nebo byli odstěhováni,“* uvedla Brendzová. *„Těžko říct, co se s nimi po odstěhování děje. Některá města vyhlásila bezdoplatkové zóny, ve kterých nově příchozí nemají nárok na doplatek na bydlení. To znamená ztrátu části příjmu, takže je buď seženou jinak, anebo jdou bydlet třeba někde na venkov úplně mimo obec, což pro ně může znamenat další sociální znevýhodnění,“* dodala.



## Bez legální práce je 31 procent lidí

Podle dat týmu Brizolit činí nezaměstnanost v ghettech 31 procent, zatímco v okolí vyloučených lokalit jen šest procent. Jenže podle výzkumníků i řada z těch, kteří udávali, že jsou bez zaměstnání, pracuje příležitostně mimo oficiální trh práce.

Lidé z chudých oblastí jsou často hluboce zadlužení a čelí násobným exekucím. Při legální práci musí zaměstnavatel odvádět část peněz exekutorům, takže zaměstnanému zbyde jen něco přes 9000 korun nezabavitelné částky. Pro firmy je to tedy administrativní zátěž, pro zaměstnaného ztráta jistého příjmu, mnohdy i tak bez vyhlídky na splacení dluhu.

Předsudky vůči Romům jsou i na trhu práce. *„Ale ekonomický růst mnohé zlepšil. Práce je spousta a zaměstnavatelé potřebují každého. Nezaměstnávají je načerno, ale třeba v jedné továrně byla snad polovina lidí v exekuci. Krize to může opět změnit,“* uzavřela Brendzová.

Jiří Mach, Právo

# Kontrola nad spotřebou vody se stává velkým tématem

Téma spotřeby vody a hospodaření s vodou se v průběhu několika posledních let stalo celospolečenským problémem. Velkým tématem se stává i pro vlastníky bytových domů, bytová družstva, SVJ a správce. Zájem je především o hi-tech technologie umožňující efektivní hospodaření s vodou a možnost průběžného sledování spotřeby.

Kromě tepla lze díky chytrým technologiím monitorovat i spotřebu vody. Tato oblast je ze strany vlastníků domů a uživatelů bytů stále výrazně podceňovaná, přitom právě díky průběžnému sledování spotřeby lze zabránit zbytečným výdajům za vysoký odběr.

## Standardem pro automatické sběrnice dat se stává oboustranná komunikace

Nejpokrokovější možností dálkových odečtů indikátorů a vodoměrů je odečet pomocí automatické sběrnice dat. Tady se vyplatí zvolit nejmodernější metody, které obor v současnosti nabízí. Příkladem mohou být sběrnice dat společnosti ista, které jsou vybaveny chytrou technologií, a proto umožňují oboustrannou komunikaci. To znamená, že umí přebírat a dále přeposílat data i ze vzdálenějších zdrojů. Na rozdíl od konkurenčních řešení na jeden běžný bytový dům proto zpravidla postačuje instalace jediné, či dvou sběrnic dat. Další výhodou těchto sběrnic dat je možnost propojení s webovým portálem pro aktuální přehled nad spotřebou tepla a vody v domě či bytě.

## Požadavek sledování spotřeby on-line má oporu v legislativě

Ze Směrnice evropského parlamentu a rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické účinnosti pro rozúčtování spotřeby teplé vody vyplývá též předpoklad, aby v horizontu několika let bylo konečnému uživateli umožněno mít o své spotřebě teplé vody přehled vícekrát než jednou ročně. Tuto podmínku splňují dálkové odečty s on-line systémy.

On-line sledování spotřeby vody má své nesporné výhody i pro vlastníky bytových domů, správce i uživatele bytů. Běžně kapající baterie nebo některé zažité modely chování se mohou v roční spotřebě nasčítat v překvapivě vysoké, a především zbytečné výdaje. Podle zkušeností s využíváním on-line systémů sledování spotřeby tepla a vody má tato služba právě výrazný preventivní efekt a díky tomu v naprosté většině případů vede k nižší spotřebě vody.

Význam má on-line systém i v případě pronájmu bytu, kdy umožňuje vlastníkovu bytu udržet přehled nad spotřebou vody v bytě. V době ročního vyúčtování už může být pronájem ukončen a nejsou výjimečné případy, kdy nakonec nutnost doplatit nedoplatek na spotřebě teplé vody zůstane na vlastníkovu bytu.

## On-line systémy umožňují různé úrovně nastavení

Některé údaje v rámci dálkových odečtů může vlastník nebo správce domu sdílet i s jednotlivými uživateli bytů, záleží na přání výboru SVJ a nastavení. Nemá-li zájem vlastník domu zájem s online daty sám pracovat, může tuto činnost přenechat správci, nebo využít pouze službu monitoringu spotřeb. Upozorní vlastníka domu jak na příliš vysokou spotřebu, tak na opačný problém. Nulová spotřeba může signalizovat nefunkční vodoměr, nebo neoprávněnou manipulaci. Informaci o nestandardní spotřebě pak poskytovatel služby předá vlastníkovu domu.

## Riziko nadměrné spotřeby ohlídá Detekce úniku vody

Užitečným pomocníkem v oblasti hlídání spotřeby vody je služba Detekce úniku vody. Základem je sofistikovaný algoritmus, který detekuje únik vody v bytě. Služba upozorňuje správce budov a případně uživatele bytu v momentě, kdy je zaznamenána neobvyklá spotřeba, která může znamenat nežádoucí únik vody. Tato informace má zásadní význam zejména u bytů, které nejsou celoročně obydleny.

## Efektivní hospodaření vodou je velkým tématem do budoucna

O významu a nezbytnosti efektivního hospodaření s vodou vypovídá i fakt, že se stalo námětem mezinárodního semináře, který se pod názvem Udržitelné hospodaření s vodou v urbanizovaných oblastech v září uskutečnil v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR.

Pro vlastníky bytových domů a jejich správce je téma důležité jak z hlediska naplňování požadavků legislativy, tak z pohledu zajištění potřeb uživatelů bytů. K tomu přispívají především sofistikované technologie a poradenství specializovaných firem, zaměřených na odečty a monitoring tepla a vody.



# Kvůli odečtu si už nemusíte brát dovolenou

symphonic® 3 - rádiový systém pro odečet spotřeby vody a tepla v bytových domech

- odečty měřičů bez návštěvy ve Vašem bytě
- bezchybný přenos odečtených hodnot
- sledování spotřeby online na [www.ista24.cz](http://www.ista24.cz)

[www.ista.cz](http://www.ista.cz)

**ista**  
21

## Je plná moc vyjádřením souhlasu?



*Je udělení plné moci na shromáždění vlastníků AUTOMATICKY vyjádřením obecného souhlasu s názory (stanovisky) pověřeného na všechna projednávaná témata?*

*P. R., Most*

K položenému dotazu je třeba uvést, že plná moc je fakticky právním jednáním a případně listinou, ze které plyne oprávnění zmocněnce jednat za osobu zmocnitele v rámci vymezeného rozsahu v plné moci uvedeného. Zmocněnec je pak povinen jednat v zájmu zastoupeného a v souladu s jeho faktickými pokyny.

Pokud pak zmocnitel chce zajistit přesné vyjádření své vůle, může udělit pokyny či rámcové pokyny zmocněnci, jež může například formulovat do zvláštního dokumentu. Udělení plné moci potom garantuje určitou formu deklarované důvěry mezi zmocněncem a zmocnitelem.

Pokud ovšem v plné moci nebude vymezen přesnějším způsobem rozsah zmocnění a bude plná moc generálního charakteru, nelze na třetích osobách požadovat, aby přezkoumávaly samotný rozsah zmocnění. Závěrem je tedy třeba uvést, že pokud je udělována plná moc k jednání a hlasování na schůzi společenství vlastníků jednotek, bude udělena pro celé jednání či schůzi, tj. zmocněnec se bude moci jménem zmocnitele vyjádřit ke všem otázkám schůze.

**Mgr. Eduard BELŠÁN**  
Belšán & Niebauer,  
advokátní kancelář

## Co je přiměřené obydlí?

Vláda schválila nový způsob určení hodnoty obydlí, které dlužník v oddlužení nemusí za určitých podmínek vydat k prodeji insolvenčnímu správci. Výpočet zveřejnilo ministerstvo spravedlnosti v nařízení vlády. To by mělo být účinné od srpna letošního roku. To, že dlužník v oddlužení nemusí za určitých podmínek vydat k prodeji svůj dům či byt, stanoví novela insolvenčního zákona, která je účinná od června.

Takzvaná ochrana přiměřeného obydlí dlužníka se týká případů, kdy dlužník plní oddlužení pravidelnými měsíčními splátkami věřitelům podle splátkového kalendáře a zároveň prodejem svého majetku. Takový dlužník nemusí vydat insolvenčnímu správci k prodeji své obydlí, jestliže reálná hodnota obydlí nepřesáhne hodnotu stanovenou v nařízení vlády.

Smyslem ochrany je zachovat dlužníkovi při oddlužení určité materiální zázemí a nevytrhnout ho z jeho místních sociálních vazeb. Chráněným obydlím nemusí být jen nemovitost, tedy byt či dům, ale například i hausbót nebo karavan, jestliže dlužníkovi slouží k bydlení. Dlužník však musí dané obydlí vlastnit už před zahájením insolvenčního řízení.

Výpočet hodnoty chráněného obydlí podle ministerstva zohledňuje regionální odlišnosti, velikost dlužníkovy domácnosti i vliv času na cenu obydlí. Úřad uvádí, že ochrana se bude vztahovat pouze na dlužníky s nejvyššími průměrnými majetkovými poměry, co se obydlí týče.

Nikoliv tedy na dlužníky s rozsáhlejším majetkem, u nichž zpeněžením hodnotného obydlí zpravidla dojde k významnému nebo i úplnému uspokojení pohledávek věřitelů.

Ochrana obydlí se nevztahuje na případy takzvaných zajištěných věřitelů, tedy třeba bank, u kterých má dlužník hypotéku. Zajištěný věřitel může dát pokyn ke zpeněžení i takového obydlí, jež by jinak vzhledem ke své hodnotě chráněno bylo – například nemovitosti, kterou dal dlužník bance do zástavy.





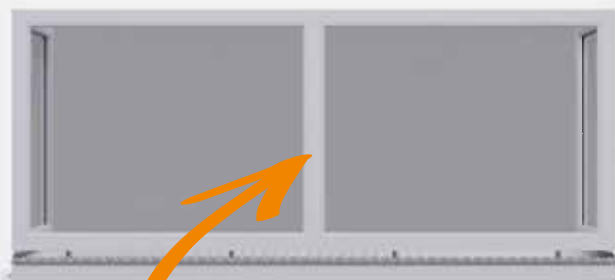
KVALITA DÍKY ZKUŠENOSTEM  
NÁPAD-VÝVOJ-INOVACE

CHRÁNĚNO  
UŽITNÝM  
VZOREM

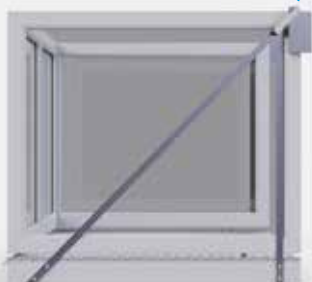
Závěsné háky a závěsná táhla  
z nerezové oceli

**Railog**<sup>®</sup>  
SYSTÉM LODŽOVÉHO ZÁBRADLÍ

Originální profily RAILOG<sup>®</sup>



Hliníkové zábradlí RAILOG<sup>®</sup>



# Co je tepelné čerpadlo?

## Opravdu dokáže vytopit velký panelák?



Na semináři říkali, že tepelná čerpadla ušetří až 60 % nákladů na vytápění. Známy v hospodě povídal, že už si pro jejich dům také nechali zpracovat tu Studii úspor. Sousední dům si na schůzi schválil odpojení od teplárny a půjdou do tepelných čerpadel... Neměli bychom se tím také začít zabývat? Co obnáší provoz vlastní kotelny? A co vlastně jsou ta tepelná čerpadla a jak fungují?

Argumentů, proč dát sbohem drahému teplotenskému komfortu, je mnoho a kdo chce, tak si jistě nějaký pádný důvod k vybudování vlastní kotelny najde. Co když ale o nových způsobech vytápění bytových domů moc nevíme? Pak je potřeba se v problematice vytápění nejprve trochu zorientovat.

### Co je tepelné čerpadlo

Tepelné čerpadlo je moderní, ekologický a bezobslužný zdroj tepla. K vytápění domu využívá energii z okolního prostředí. Okolním prostředím může být voda, země nebo vzduch. Tepelné čerpadlo je poháněno elektrickou energií. Na teplo, které tepelné čerpadlo vyrobí se cca 1/3 podílí elektrická energie a 2/3 energie odebraná z okolního prostředí. Vyrobené teplo se využívá jak pro vytápění domu, tak pro ohřev užitkové vody.

Zjednodušeně se často používá přírůbek – obrácená lednička. Z vnějšího prostředí odebírá teplo a dodává ho do domu či bytu. Venku chladí, uvnitř topí.

### Tepelné čerpadlo vzduch-voda

Nejrozšířenějším a nejčastěji instalovaným typem v České republice a střední Evropě je tepelné čerpadlo vzduch-voda. Důvodem jsou dobré technické parametry, snadná montáž a přijatelná cena. Odebírá teplo z okolního vzduchu a předává jej otopné vodě. Pro bytové domy je prakticky jediným možným použitelným typem.

Nejúčinnější v této kategorii tepelných čerpadel jsou systémy s plynulou regulací výkonu. Jejich výkon se automaticky přizpůsobuje potřebě domu na dodávku tepla.

### Na střechu i vedle domu

Tepelná čerpadla vzduch-voda se vyrábí v kompaktním či splitovém provedení. Kompakt (ať už venkovní nebo vnitřní varianta, využívaná pro bytové domy) má chladivový okruh a výměník v jednom zařízení. Split je tvořen vnitřní a venkovní jednotkou, které se v případě bytových domů umísťují nejčastěji na střechu domu. Obě uvedená řešení mají svá pro i proti.

Vnitřní kompaktní je zařízení náročné na prostor a množství přiváděného vzduchu. Je tedy vhodnější spíše pro menší bytové domy, kde technologie nezabere tolik volných prostor v domě a nepodvrtáte si prostupy celý dům.

Splitová technologie v kombinaci s kvalitním řídicím systémem umožňuje při zapojení čerpadel do kaskády instalaci prakticky neomezeného výkonu. U splitu je jen potřeba vyřešit kudy bude taženo propojovací vedení. Záleží tedy vždy na požadavcích a možnostech konkrétního bytového domu.

### Vytopí i ohřeje vodu

Tepelná čerpadla zajistí obyvatelům bytovému domu stejné teplo a dostatek teplé užitkové vody jako centrální dodavatel. Systém se napojí do stávajících rozvodů vody a topení.



O dostatečnou zásobu teplé vody se postarají zásobníky umístěné v technické místnosti (např. bývalá sušárna). Ty jsou navrženy tak, aby bezpečně pokryly ranní a večerní špičku.

Nespornou výhodou vlastní kotelny oproti centrálnímu vytápění je možnost, si sami rozhodovat o tom, kdy a jak se bude ve vašem domě topit. Topná sezóna začne a skončí, kdy vy budete chtít a minulostí se stanou také nucené pravidelné odstávky teplé vody či noční útlumy topení.

### Spolehlivě, i v zimě!

Kdo nechce splakat nad výdělkem, nesmí podcenit výběr dodavatele. Tepelná čerpadla vás o žádný komfort nepřipraví, a dokonce budou topit spolehlivě i v zimě. Je však zásadní, aby byla správně na váš dům navržena. Někteří dodavatelé ve snaze „urvat“ zakázku navrhnou nízký výkon topného zdroje, aby docílili nejlevnější nabídky. Existují i tací, kteří nemají dostatek zkušeností s návrhy a realizacemi kotelny v bytových domech a správně dimenzovat zdroj ani neumí.

Zkušený a spolehlivý dodavatel vám všechny své výpočty vysvětlí, a hlavně doloží jejich správnost na fungujících realizacích a jejich provozních výsledcích.

### Řešení pro malé i velké domy

Vytápění rodinných domů tepelnými čerpadly je dnes naprosto běžným standardem a jak přibývá realizací na bytových domech, tak se i jejich obyvatelé přestávají této technologii bát. Odpojování bytových domů od centrálního vytápění je v současné době trendem, který nabírá na obrátkách. A protože plynové kotelny nejsou řešením pro každého a jejich provoz má svá specifika, dostávají se ke slovu také výrobci tepelných čerpadel.

Kotelny s tepelnými čerpadly vytápějící dům o padesáti či sto bytových jednotkách dnes nejsou ničím výjimečným a jen dokazují, že moderní technologie jdou stále kupředu.

Pokud i ve vašem domě přemýšlíte o vlastní kotelně, rozhodně využijte příležitosti navštívit některou z realizací. Ptejte se těch, kteří mají proces odpojení domu od teplárny za sebou. Jistě se vám se svými zkušenostmi rádi pochlubí.

*Za tým AC Heating  
Kateřina Chaloupková*

# TEPELNÁ ČERPADLA **A+++**

- Realizace lokálních vytopen na klíč
- Prokazatelné úspory ověřené provozem
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušební EHPA

AC HEATING  
Staroplzeňská 177  
326 00 Plzeň – Letkov

pengelmaier@ac-heating.cz  
+420 720 036 245, +420 373 749 032

Kontaktujte nás!

**AC Heating**  
absolutely clever heating



[www.ac-heating.cz](http://www.ac-heating.cz)

# Někteří neplatiči získali pocit nedotknutelnosti

Chroničtí dlužníci mají dnes větší šanci vybědnout ze své situace. Zdá se ale, že některým uvolnění legislativních pravidel spíše dodalo kuráž hodit závazky za hlavu. Najdou se i tací, kteří neváhají stěžovat si, když se jim věřitel připomene se svou pohledávkou.

Svědčí o tom záznam hovoru na informační linku Asociace inkasních agentur, kdy si jistá dlužnice velmi důrazně stěžuje na postup jisté inkasní agentury, že je neetický.

„V čem spočívá to nátlakové jednání?“ ptá se v telefonátu šéfka asociace Jana Tatýrková. „Pořád mi volají,“ odpovídá stěžovatelka. „A to se s nimi bavíte a oni vám později zase zavolají?“ zajímá se Tatýrková. „Ne, nezvedám to,“ říká bez zaváhání žena a uznává, že peníze danému věřiteli dluží.

„Volají vám nějak brzy nebo naopak pozdě?“ zajímá se dál Tatýrková. „Ano, ráno mě budí.“ „A v kolik hodin je to?“ „V devět,“ reaguje bez zaváhání dlužnice.

O tom, že by případně pracovala na nočních směnách, a tedy dopoledne potřebuje spát, či o tom, že by vůbec pracovala a snažila se alespoň část dluhu hradit, se nezmiňuje ani v dalších minutách hovoru.

## Dlužníci jsou asertivnější

„Za dobu mého desetiletého působení v oblasti pohledávek vnímám změnu charakteru stížnosti,“ řekla Tatýrková.

„Dříve se jednalo o stížnosti zejména skutečně na etické postupy, dnes neplatiče obtěžuje už jen to, že jim někdo zavolá nebo zašle upomínku,“ dodala Tatýrková.

Podle ní je to způsobeno nespočtem legislativních změn, které se snaží o to, aby se neplatiči mohli vyvázat z dluhové pasti.



Tatýrková říká, že pro mnohé je to spíše signál k tomu, že svým závazkům nemusí vůbec dostát. „A naopak věřitelům, kteří se snaží získat úhradu za své služby či zboží, nepomůže vůbec nikdo,“ poznamenala.

## Méně nových

Zastánci velkých odpustků pro dlužníky namítají, že věřitelé si mají lépe ohlídat, komu půjčují peníze, a že neplatiči, kterých jsou stále statisíce, musejí dostat v životě druhou šanci. Jenže v praxi se na řadě případů ukazuje, že mnozí dlužníci bez velkých osobních potíží žijí z melouchů a o „návrát z šedé zóny“ se nijak zvlášť nesnaží. Někteří už za sebou mají jeden osobní bankrot, tedy oddlužení, respektive odpuštění velké části dluhů z moci soudní, a zase padají do exekucí a zase druhým neplatí.

Chová-li se věřitel, především jednotlivec, vůči dlužníkovi zcela v souladu se zákony, bývá reálně bezmocný, a to i když má v ruce soudem uznanou pohledávku, exekuční titul. Ze statistik exekutorů, analýz inkasních agentur a údajů registru Solus vyplývá, že počet nových dlužníků v meziročních srovnáních klesá.

## Neplatičů ubývá

Řeší se tedy stále dokola především titíž chroničtí neplatiči s větším počtem exekucí, kterých je podle odhadů kolem čtvrt milionu.

„Díky dobré ekonomické situaci se počty neplatičů snižují. To, že se ve správě inkasních agentur meziročně navýšil počet pohledávek, souvisí s tím, že dochází k úhradám i velmi starých dluhů a věřitelé tyto staré dluhy předávají inkasním agenturám k opětovnému vymáhání,“ říká Radek Laštovička, prezident Asociace inkasních agentur.

Inkasní agentury loni zpracovaly 1,46 milionu nových pohledávek v objemu 23,5 miliardy korun; věřitelům se vrátilo osm miliard. Průměrná výše pohledávky, řešená inkasní agenturou, činí 16 tisíc korun. Počet pohledávek se meziročně zvýšil o 210 tisíc.

„Domnívám se, že systém od poskytování úvěrů až po insolvenční je nastaven funkčně a neplatičům skýtá dostatek možností, jak své dluhy vyřešit. Bylo by ovšem vhodné jasně limitovat výši nákladů vymáhání, které se v mimosoudním inkasu přenášejí na dlužníky. Pak bude možné ještě více pohledávek úspěšně vyřešit bez nutnosti soudu, exekuce a insolvence,“ míní Laštovička.

Jindřich Ginter, Právo

# HLINÍKOVÉ LODŽIE



V posledních letech se počet modernizací a revitalizací bytových domů ve městech výrazně zvýšil. A při modernizacích se zvýšil i nárok na výsledek vzhledu i užitnosti jednotlivých bytů. Proto se investoři snaží zvolit neoptimálnější a nejlepší možné řešení. Zvyšují se nároky na kvalitu bydlení a obyvatelé často chtějí byt s balkonem nebo lodžii.

V jednom takovémto projektu se při kompletní rekonstrukci bytového domu projektanti rozhodli osadit dům samonosnými hliníkovými lodžii.

Tyto lodžie se skládají z jednotlivých modulů, jsou před-sazené před opravovaný objekt a mohou být i tam, kde dosud žádné balkony nebyly. Hliníkové lodžie na tomto domě realizovala firma PEKSTRA spol. s r.o. dle požadavků investora. Na základě statického posudku a výpočtů se před dům zabetonovaly základy, na které byly při samotné montáži usazeny patky. Na tyto patky s nasazovacími rourami se vždy připevnila čtyři velmi kvalitní hliníkové podpěry s kruhovým průřezem o průměru 110 mm. Tyto podpěry nesou veškeré vertikální zatížení a jsou samostatným prvkem, nezávislým na budově. Rozložení horizontálních sil je zajištěno připojením ke stěně, které se skládá z desky (do délky nastavitelné) s přírubou, aby dokázala vyrovnat různé tloušťky tepelné izolace. Jednotlivé moduly se skládají od spodu v logickém sledu až po poslední lodžii.

Podpěry jsou vedeny skrz betonovou desku, přičemž spoj dvou podpěr mezi patry je pod deskou, takže není viditelný a tím se redukuje dojem, že jsou lodžie dodatečně přistavěny. Betonová podesta je armovaná betonová deska, kde

všechna nezbytná připojení pro podpěry a sloupky zábradlí jsou již připravena. Ty jsou samozřejmě z ušlechtilé oceli. Pro snadné odvodnění je pochozí plocha vyrobena s lehkým spádem a dešťová voda je přímo odvedena do kanalizace. Pochozí plocha je továrně dodávána jako hladká a podesta je odolná proti počasí, nevyžaduje žádné další úpravy. Přirozeně lze podlahu natřít nebo položit dlažbu. Jednotlivé části konstrukce zábradlí jsou vyrobeny z proti korozi odolného hliníku, na které jsou montovány krátké nebo dlouhé profily z moderních hliníkových materiálů. Tyto profily dodávají balkonů vzdušný, elegantní vzhled a zároveň chrání soukromí. Snadno udržovatelný hliník zaručuje stabilitu a odolnost.

Tyto lodžie byly dodány v rozměru 3 × 1,5 m, ale běžněji požadovaný rozměr je 3,5 × 2 m, maximální rozměr je 4 × 2,5 m.

Až se obyvatelé do nových bytů nastěhují, mohou si pro zvýšení komfortu nechat dodat markýzu v hliníkovém pouzdru, která se upevňuje na přední podpěry. Na zábradlí je možné dodat i praktický držák na truhlíky.

Veškeré informace o možnostech hliníkových lodžii získáte u firmy PEKSTRA spol. s r.o. na jejich webových stránkách [www.pekstra.cz](http://www.pekstra.cz) nebo na telefonním čísle 605 153 700.



# I v nájemním bytě si můžete zřídit trvalý pobyt



Pokud pronajímatel do nájemní smlouvy zahrnul nařízení, že vám v nájemním bytě nedovoluje zřídit trvalý pobyt, nemusíte jeho zákaz respektovat. Toto ustanovení je totiž podle zákona neplatné.

Je pochopitelné, že nájemce v místě, kde žije v pronájmu, chce být i evidován, máte tedy v nájemním bytě zřízený trvalý pobyt. Usnadní mu to jak komunikaci s úřady či dalšími institucemi i s doručováním poštovních zásilek apod.

Trvalý pobyt v místě nájemního bytu může být pro nájemce důležitý například i kvůli získání parkovací karty, zápisu dítěte do školky nebo k získání příspěvku na bydlení.

## Zákaz trvalého pobytu je neplatný

Ovšem některým pronajímatelům není po chuti, aby si nájemci v jejich bytě trvalý pobyt zřizovali a do nájemní smlouvy tento zákaz vkládají.

„Z hlediska zákona není možné takto nájemce omezovat, takové ustanovení je neplatné. Nájemce může postupovat tak, jako by ve smlouvě vůbec zákaz nebyl a trvalý pobyt si v bytě zřídit i přes nesouhlas pronajímatele,“ upozornila Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Zároveň dodala, že je i možné, že pronajímatel dá později u smlouvy sjednané na dobu určitou přednost jinému nájemci, který zřízení trvalého pobytu nebude požadovat. „Pronajímatel může také nájemci znepřijemňovat bydlení tak, že nájemce sám z bytu raději odejde. Proto je lepší zkusit se s pronajímatelem na nahlášení trvalého pobytu domluvit,“ doporučila Hekšová.

## Jak si trvalý pobyt sjednat

Pro nahlášení trvalého pobytu v pronajatém bytě musíte nejprve zajít na městský či obecní úřad v místě, kde se daný byt nachází.

S sebou si vezměte nájemní smlouvu. Na místě pak vyplníte přihlašovacím lístek k trvalému pobytu, zaplatíte správný

poplatek ve výši 50 korun a od úředníků dostanete potvrzení o změně trvalého pobytu, které vám bude sloužit jako náhradní doklad.

Současně s ohlášením trvalého pobytu je vhodné podat žádost o vydání nového občanského průkazu, ve kterém už bude zapsána nová adresa trvalého pobytu.

## Co dělat po odstěhování nájemce

Pronajímatel může nájemci trvalý pobyt zrušit ve chvíli, kdy nájem skončí. Pochopitelné to platí v případě, že tak nájemce neučiní sám.

Na úřadě pak musí doložit zánik nájmu bytu, ať už k němu došlo dohodou či výpovědí. Za zrušení trvalého pobytu pak pronajímatel zaplatí správný poplatek ve výši 100 korun.

Pronajímatel také musí doložit, že nájemce byt již ne užívá. To lze například prohlášením sousedů či předložením nové nájemní smlouvy s jiným nájemcem. „Bude samozřejmě záležet na konkrétním úřadu, jaké bude požadovat důkazy o tom, že nájemce byt již ne užívá,“ upozornila Hekšová.

## Obavy z exekuce

Jedním z důvodů, proč se pronajímatelé brání trvalému pobytu nájemců, jsou obavy, že by se exekuce vedené vůči nájemci mohly dotknout jejich bytu.

„Tady platí, že v exekuci může být postiženo vybavení bytu, jestliže se pronajímateli nepodaří prokázat, že je v jeho vlastnictví. Exekuce by se však neměla dotknout součástí bytu, tedy typicky napevno připevněné kuchyňské linky či vestavěné šatní skříň. Ovšem může to být sporné. Je tedy vhodné při sjednání nájmu sepsat předávací protokol a označit v něm věci ve vlastnictví pronajímatele. Jinou možností je pak pronajímat zcela nevybavený byt,“ doplnila Hekšová.

*bab, Novinky, Právo*

**V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.**

ve spolupráci  
s Fakultou stavební  
VŠB-TU Ostrava



pro vás připravují

## 2. ročník konference



**SPRÁVA  
BUDOV.CZ  
2019**

**10. - 11. 10. 2019**

**HOTEL AKADEMIE NAHÁČ  
CHOCERADY**



Konference je určena  
především stavebním  
bytovým družstvům, SVJ  
a profesionálním správcům domů.

*Konference  
pro profesionální  
správce domů*

Generální partner konference:

**ista**

Partneři konference:



Občanské sdružení  
majitelů domů v ČR  
[www.osmd.cz](http://www.osmd.cz)

Mediální partneři konference:

bytová družstva | SVJ | správa domů

oborný informační server  
**Výtahy Server**  
[www.vytahy.cz](http://www.vytahy.cz)

Praktický rádce pro SVJ

INFORMACE PRO SVJ, BD, SBO, SPRÁVY A MAJITELE BYTŮ

Školská 23, Košice | bližší informace na [voc@voc.sk](http://voc@voc.sk) | [www.voc.sk](http://www.voc.sk)

# Teplárny letos vyměnily rekordní délku parních rozvodů

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ  
České republiky



Teplárenské společnosti letos nahradí rekordních 30,6 kilometrů zastaralých parovodů moderními teplovodními a horkovodními rozvody v Brně, Liberci, Přerově, Českých Budějovicích, Písku, Janských Lázních a v Kolíně. Tempo rekonstrukcí v posledních třech letech stále zrychluje.

Členům Teplárenského sdružení ČR se podařilo opět zrychlit tempo náhrady parních rozvodů tepla. Zatímco v roce 2016 vyměnily teplárny 10,5 km tras parovodů, předloni 15,1 km, vloni už 22 kilometrů a letos výměny překročí souhrnnou délku tras 31 kilometrů. Oproti roku 2016 se tak letos podařilo tempo rekonstrukcí téměř ztrojnásobit. I oproti solidnímu tempu v roce 2015 představuje letošní rok nárůst o téměř 50 %. Za posledních pět let (2015 až 2019) pak bylo modernizováno již téměř 100 km (99,3 km) parovodních tras na teplovody a horkovody. Vedle toho prošly modernizací nebo přestavbou ze systému pára/voda na systém voda/voda i desítky centrálních výměňkových a stovky objektových předávacích stanic.

„Jsem rád, že se opět podařilo zrychlit tempo náhrady

parních rozvodů. To je dobrá zpráva pro zákazníky, kteří se dočkají lepšího komfortu a spolehlivosti dodávky tepla. Potvrdil se i můj loňský tip, že letošek překoná loňské rekordní tempo rekonstrukcí,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Letos bude dokončena konverze první parní větve projektu GreenNet v Liberci. Vedle energetických úspor přinese výměna parovodů i na první pohled viditelný efekt. Z části města zmizí pod zem nevzhledné potrubí, které procházelo i korytem řeky Nisy v centru Liberce a nad částí potrubí povede nová cyklostezka „Odra-Nisa“. V příštím roce plánují dokončit výměnu parovodů v Přerově, Písku a v Janských Lázních. Pokračovat se bude v Českých Budějovicích nebo Kolíně.

Do poslední třetiny se blíží i celková výměna parovodů v Brně, kde po letošní etapě už bude scházet uložit do země posledních 17 z plánovaných 66 kilometrů nových horkovodů. Ty nahradí téměř 97 kilometrů původních parovodních sítí. Díky důsledné optimalizaci vedení páteřních tras a přípojek bude dosaženo stejné pokrytí zásobovaného území dodávkami tepla, i když se původní trasy parovodů zkrátí téměř o třetinu.

K urychlení modernizace tepelných sítí významně přispěl program Úspory energie v soustavách zásobování teplem<sup>1)</sup> a také relativně stabilní regulatorní prostředí. Náhrada parních rozvodů vyžaduje značné investice s dlouhodobou návratností a pečlivou přípravu, vysvětlil Martin Hájek.

Nové rozvody, v nichž místo páry přenáší teplo voda, přinášejí citelné snížení ztrát. Spotřeba paliva může klesnout až o osminu (přes 12 %), což přispívá ke stabilizaci ceny tepla a také ke zlepšení kvality ovzduší, protože ušetřené teplo se nemusí vyrobit. To se prokázalo na vloni dokončené výměně prováděné Pražskou teplárenskou v oblasti Holešovic, kde došlo k následnému snížení emisí znečišťujících látek až o 99 %. Moderní technologie horkovodních výměňkových stanic přinášejí zákazníkům efektivní a úspornou distribuci tepla při zvýšení jejich komfortu a bezpečnosti. Rekonstrukce tepelných sítí však lze zpravidla realizovat jen mimo topnou sezónu a projekty vyžadují dlouhodobou pečlivou přípravu včetně naplánování uzavírek komunikací. V případě rozsáhlejších tepelných sítí se proto provádějí po částech a jsou rozplánované i na léta dopředu.

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	Celkem
Délka trasy nahrazených parních rozvodů (km)	20,5	10,5	15,1	22,1	31,1	<b>99,3</b>

<sup>1)</sup> Program podpory Úspory energie v SZT je vypsán v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK), který spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu.



## jsou na zahájení topné sezony připravené



Topná sezona již klepe na dveře. Venkovní teploty sice ještě zpravidla neklesají pod denní průměr 13 °C, ale jak ukazuje aktuální předpověď na následující víkend a začátek příštího týdne, na západě a jihu Čech, na severu Moravy a ve výše položených oblastech by se mohlo začít minimálně temperovat. Tedy přitápět ráno a večer, kdy teploty mohou klesnout pod 10 °C.

Více než polovina domácností v domech s moderními domovními předávacími stanicemi přímo napojenými na soustavy zásobování teplem může začít s přitápěním podle vlastního uvážení kdykoliv a nemusí čekat na splnění uvedené podmínky, kterou je pokles průměrné denní teploty pod 13 °C. Ostatní zákazníci mohou požádat teplárny o dodávku tepla pro vytápění svých objektů ještě před splněním vyhláškou dané průměrné denní teploty, pokud je to v teplem zásobované lokalitě technicky možné.

„Na bezpečné dodávky tepla z tepláren se u nás spoléhají 4 miliony lidí. Proto zařízení kotelen, distribučních sítí a předávacích stanic pracovníci tepláren přes léto tradičně prohlédli a opravili tak, aby opět bezchybně fungovala až do května příštího roku,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

Pokud nyní nastanou podmínky pro zahájení vytápění, bude to pravděpodobně na západě Čech. Největší západočeskí dodavatelé tepla, teplárna v Karlových Varech, která teplem zásobuje v krajském městě přes 13 tisíc domácností a řadu lázeňských domů, i Sokolovská bytová, která zajišťuje tepelnou pohodu pro více, než 9 tisíc domácností, jsou na pokles teplot připravené. Stejně tak Františkolázeňská výtopna, která vedle 1000 domácností dodává teplo i do lázeňských objektů a areálu Římských lázní, i tepelné hospodářství Správy majetku a údržby v Tachově, které vyrábí teplo pro 2800 domácností v blokových plynových kotelnách. Dá se očekávat i ranní a večerní přitápění v místech, kde budou teploty klesat podle předpovědi i pod 10 °C.

„Potřeba tepla na vytápění v letošním roce zatím odpovídá průměru posledního desetiletí,“ zhodnotil dosavadní klimatický průběh prvního pololetí ředitel výkonného pracoviště Teplárenského sdružení České republiky Martin Hájek. Vloni průměrná denní teplota v ČR klesla pod 13 °C až 24. září. Letos už toto úterý klesla na 13,8 °C a po krátkém oteplení by se o víkendu a zejména na začátku příštího týdne mohla opět přiblížit a někde i klesnout pod 13 °C. Zda se však skutečně začne topit rozhodnou až klimatické podmínky v jednotlivých městech.

Dodávka tepelné energie se zahájí v otopném období (začíná 1. září), až když průměrná denní teplota venkovního vzduchu v lokalitě poklesne pod 13 °C ve dvou po sobě následujících dnech a podle vývoje počasí teploty nebudou dále stoupat opět nad 13 °C. A pokud se někde začne topit, ještě to neznamená, že to bude napořád. Vytápění bytů a nebytových prostor se totiž zase omezí nebo přeručí v otopném období tehdy, jestliže průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušném místě vystoupí opět nad 13 °C ve dvou po sobě následujících dnech a nebude se dále ochlazovat. V září obvykle dochází k přerušení vytápění i několikrát, než dojde k nepřetržité dodávce tepla pro vytápění domácností i nebytových objektů.

*Poznámka: Průměrná denní teplota venkovního vzduchu se vypočítá jako čtvrtina součtu venkovních teplot měřených ve stínu s vyloučením vlivu sálání okolních ploch. Měření se provádí v 7, ve 14 a ve 21 hodin, přičemž teplota naměřená ve 21 hodin se započítá dvakrát.*

# Teplárenské sdružení vyzývá k záchraně soustav zásobování teplem

Rozpočtový výbor Poslanecké sněmovny dnes přijal návrh své předsedkyně Miloslavy Vostré (KSČM), který z vládního daňového balíčku vypouští zrušení výjimky ze zdanění plynu pro domovní kotelny. Energetický regulační úřad současně navrhuje snížit podporu elektřiny z vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla v příštím roce o více než miliardu korun. Za situace, kdy ceny povolenek mohou v příštím roce přesáhnout 30 Euro, se teplárny ocitají v těžké situaci.

## Vypuštění zrušení výjimky pro domovní kotelny z daňového balíčku

„Návrh poslankyně Vostré zachovává diskriminaci domácností, které využívají teplo z dálkového vytápění a daň z plynu v cenách tepla platí. Zemní plyn spotřebováváný v domovních kotelnách je dnes oproti plynu, který spotřebovávají teplárny, zvýhodněný dokonce dvakrát. Jednou osvobozením od daně a podruhé tím, že malé zdroje tepla neplatí za nákup emisních povolenek. Paradoxně jsou tak podporována lokální topeniště proti soustavám zásobování teplem, které významně přispívají ke snižování znečištění ovzduší ve městech,“ kritizuje návrh poslankyně KSČM předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

Náklady tepláren na nákup povolenek strmě rostou, pokud se potvrdí předpovědi analytiků, mohly by v příštím roce přesáhnout 12 miliard korun. Ještě v roce 2017 to přitom bylo „jen“ 1,5 miliardy Kč. Povolenky prodává stát v aukcích, jedná se fakticky o formu daně, byť její výše není stanovena administrativně, ale nabídkou povolenek, kterou stanovuje legislativa EU.

## Snížení podpory elektřiny z kombinované výroby elektřiny a tepla ve výrobnách nad 5 MW

Energetický regulační úřad navrhl v srpnu výrazné meziroční snížení podpory elektřiny vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla ve výrobnách nad 5 MW pro rok 2020, aniž byl tento návrh jakkoliv zdůvodněn. Návrh cenového rozhodnutí připomínkovalo Teplárenské sdružení ČR, Hospodářská komora ČR i Svaz průmyslu a dopravy. Člen Rady energetického regulačního úřadu Rostislav Krejcar na dnešním jednání poslancům Hospodářského výboru Poslanecké sněmovny vysvětlil, že se jedná o návrh odborných útvarů,

kteří bude Rada Energetického regulačního úřadu teprve projednávat a schvalovat. Vyjádřil nicméně pochybnost o tom, zda je podpora kombinované výroby elektřiny a tepla vhodným nástrojem k podpoře teplárenství. Několik poslanců v diskusi vyjádřilo pochopení pro problémy teplárenství a potřebu zachování soustavy zásobování teplem.

## Prohlášení výkonné rady Teplárenského sdružení ČR

„Výkonná rada Teplárenského sdružení upozorňuje všechny zodpovědné poslance, vládu i Energetický regulační úřad, že pokud chce stát v souladu se Státní energetickou koncepcí zabránit rozpadu soustav zásobování teplem, které v ČR zajišťují vytápění pro přibližně 4 miliony lidí, pak je třeba využít všech nástrojů, které jsou k dispozici, aby se jejich ekonomické podmínky již v příštím roce alespoň částečně vyrovnaly s lokálním vytápěním domácností, které je nyní absolutně preferováno. Jinak je potřeba počítat s černým scénářem výrazného růstu cen tepla a rozpadu unikátních systémů zásobování teplem, které nám v EU závidí,“ uvedl Drápela a upozornil, že snížení sazby DPH na teplo, které bude platit od 1. ledna 2020 nevyrovnává při současných cenách povolenky ani polovinu nákladů na povolenky v ceně tepla uhelných tepláren.

„Motivace ke snižování emisí nám rozhodně nechybí, od uhlí ale musíme odejít organizovaně a to vyžaduje čas. Živelný rozpad soustav zásobování teplem si nikdo rozumný nemůže přát. Jediné dva nástroje, které jsou pro příští rok ještě k dispozici a mohou situaci zlepšit, je zrušení výjimky ze zdanění plynu pro domovní kotelny a nastavení odpovídající úrovně podpory elektřiny z kombinované výroby elektřiny a tepla,“ doplnil ředitel TS ČR Martin Hájek.

## Vývoj nákladů tepláren na nákup povolenek na emise skleníkových plynů

Rok		2017	2018	2019	2020
Průměrná cena povolenky	CZK/EUA	144	399	676*	880*
Náklad na nákup povolenek	mil. CZK	1 560	4 508	8 740*	12 809*

\* Odhady. Průměrná cena povolenky podle průzkumu Reuters z 12. 7. 2019 ve výši 26,4 Euro v roce 2019 a 34,37 Euro v roce 2020. Zdroj: Vlastní výpočty Teplárenského sdružení ČR na základě veřejně přístupných informací o spotřebě povolenek, jejich bezplatně přiděleném množství a vývoji tržní ceny povolenky.

# J.A.Clean

**SPOLEHLIVÝ  
DODAVATEL  
PODLAH**



## **MLUVÍ ZA NÁS ZKUŠENOSTI**

Více než 9 000 realizací po celé Evropě  
Podlahy i se zatížením do 24 hodin  
Realizujeme podlahy také o víkendu

[www.jaclean.cz](http://www.jaclean.cz)

| [www.jaclean-eshop.cz](http://www.jaclean-eshop.cz)

| [info@jaclean.cz](mailto:info@jaclean.cz)

| +420 602 694 246

# I rekonstrukci můžete vyhlížet s úsměvem

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



## Úvěrování bytových družstev a SVJ podporujeme atraktivními benefity

K úvěru od banky nyní můžete navíc získat nejen dotaci z ČSOB Programu energetických úspor, ale současně je možné využít i nabídky na vedení jak úvěrového, tak běžného účtu s nulovým poplatkem, a to po celou dobu splácení úvěru! Podrobnosti naleznete na [www.csob.cz](http://www.csob.cz) nebo v našich pobočkách.



Člen skupiny KBC

800 150 150 | [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

Firemní bankovníctví